

**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 2023**

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

Razón Social del Emisor: 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

Al cierre del trimestre al 31 de diciembre de 2023, el Emisor mantiene un saldo en efectivo de US\$1,801,939 comparado vs el mismo trimestre del año anterior hay un incremento de un 10%.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) al 31 de diciembre de 2023 es de 5.1 (31 de diciembre de 2022; 10.2).

A continuación, un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior:

Flujo de efectivo	31-dic-23	31-dic-22
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	460,242	1,143,120
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	(276)	(336,064)
<b>Generación de caja del período</b>	<b>459,966</b>	<b>807,056</b>
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del periodo	1,341,973	829,569
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del periodo</b>	<b>1,801,939</b>	<b>1,636,625</b>

#### **Flujo de efectivo de las actividades de operación:**

El Flujo de efectivo de las actividades de operación neto se presenta en positivo al cierre del trimestre, principalmente por la mejora en los ingresos y en la rotación de las cuentas por cobrar, lo cual se ha visto reflejado en la liquidez del Emisor, los nuevos Arrendatarios que se han sumado al portafolio comercial de Altaplaza Mall y las negociaciones pactadas con los tenedores de los bonos, que incluyen pero no se limitan a: (a) disminuir la tasa de interés a 4% hasta la fecha del vencimiento, (b) realizar amortizaciones de principal e intereses postergados durante el periodo COVID si existen flujos excedentes de la Operación del Mall.

Al cierre del trimestre al 31 de diciembre de 2023, el flujo de efectivo de las actividades de operación permitió a El Emisor, realizar abonos extraordinarios a los intereses postergados durante el periodo de COVID por la suma total de US\$950,000 (abonos extraordinarios al 30 de junio de 2023: US\$1,210,918). Hasta la fecha, El Emisor ha aplicado amortizaciones extraordinarias a los intereses postergados por un total de US\$2,160,918, manteniendo un saldo pendiente de cancelación de US\$350,000.

Además, como hecho subsecuente, el 1 de febrero de 2024, El Emisor realizó la cancelación de los intereses postergados por US\$350,000.

#### **Flujo de efectivo de las actividades de inversión:**

El flujo de efectivo de las actividades de inversión neto incluye principalmente la utilización de fondos para el pago de adquisición de activos por US\$3M, pagos por mejoras a la propiedad de inversión por US\$15M, anticipos a proveedores por US\$59M y transacciones del giro del negocio con las partes relacionadas por US\$4M.

**Comentarios Generales sobre el Flujo de Caja del Emisor:**

Para el segundo trimestre terminado al 31 de diciembre de 2023, se puede observar que el flujo de caja del Emisor se ha mantenido ascendiendo, lo cual muestra de gran manera la mejora en los rendimientos financieros y en sus ingresos. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo en caja del Emisor representa un 31% de los ingresos totales y las cuentas por cobrar brutas representan un 4% de los ingresos totales. Estos indicadores remarcan la gestión realizada por la Compañía, enfocada en la mejora continua de los resultados, de nuevos clientes e incrementos en el tráfico de visitas los cuales representan directamente mejoras en los ingresos de los arrendatarios.

**B. Recursos de Capital**

Los recursos de capital de El 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 2023.

**C. Resultados de las Operaciones**

	(US\$)	Oct-Dic 2023	Diciembre 2023	Oct-Dic 2022	Diciembre 2022
Ingresos totales		2,597,860	5,822,346	2,514,772	5,143,738
Costos y gastos administrativos		1,549,996	2,901,328	1,176,598	2,540,657
<b>EBITDA (US\$)</b>		<b>1,047,864</b>	<b>2,921,018</b>	<b>1,338,174</b>	<b>2,603,081</b>
EBITDA (%)		40%	50%	53%	51%
Menos:					
Costos de financiamiento		1,130,323	2,260,657	1,122,823	2,245,647
Depreciaciones y amortizaciones		666,153	1,329,515	671,368	1,342,375
<b>(Pérdida) antes de ISR</b>		<b>(748,612)</b>	<b>(669,154)</b>	<b>(456,017)</b>	<b>(984,941)</b>
Menos: ISR		4,321	(35,074)	29,615	35,042
<b>(Pérdida) neta</b>		<b>(744,291)</b>	<b>(704,228)</b>	<b>(426,402)</b>	<b>(949,899)</b>

En los resultados operativos del Emisor en el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2023, podemos observar un incremento en los ingresos totales vs el mismo trimestre del periodo anterior aproximadamente de US\$83M (acumulado US\$678M). Este incremento se presenta producto de las nuevas negociaciones con los arrendatarios existentes y los nuevos clientes obtenidos durante el año 2023, los cuales han influido en el aumento en los ingresos por arrendamiento y cuota de mantenimiento. Los otros ingresos también muestran un aumento producto de mejoras realizadas a los locales comerciales que han sido cedidas a El Emisor por los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento han sido concluidos.

Los costos y gastos administrativos muestran un incremento principalmente en los costos de mantenimiento (CAM) producto de los nuevos locales rentados. Los gastos administrativos se mantienen muy similares a los del mismo trimestre del periodo anterior, producto de la contención de costos y gastos que ha realizado El Emisor para mejorar los resultados de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2023 acumulado vs diciembre 2022, el Emisor mantiene un incremento en el EBITDA de US\$2.6MM a US\$2.9MM. En el trimestre de octubre a diciembre 2023 vs el mismo periodo del año anterior, se observa una disminución de US\$1.3MM a US\$1MM producto de los cierres de calles y protestas por la oposición al contrato con Minera Panamá, lo cual afectó directamente los ingresos de los Arrendatarios y por ende, los de El Emisor.

El costo de financiamiento (intereses) se mantiene igual al periodo anterior, en vista de que la tasa pactada de 4% se mantiene hasta el vencimiento de los Bonos, y las comisiones amortizadas mantienen una variación menor.

#### **D. Análisis de perspectivas**

Al 31 de diciembre de 2023, la ocupación del Centro Comercial es de 92.4% del área arrendable, ocupación que espera El Emisor aumentar a 95% para el cierre fiscal 2024 con los clientes prospectos que se encuentra en negociación. La antedicha ocupación representa 114 locales equivalentes a 58,649 m<sup>2</sup>.

Las visitas de personas al Centro Comercial acumuladas de enero a diciembre 2023, representan un aumento en promedio del 40% vs 2022.

Las ventas de los Arrendatarios del centro comercial de enero a diciembre 2023 vs 2022 aumentaron un 15%, sin incluir la categoría automotriz.

En este trimestre se dieron aperturas importantes para Altaplaza Mall, como lo son Poppys, Tosto Coffe, Mc Cosmetics, Miniso, Tacobell y No Fitin.

El Emisor continuará impulsando la marca Altaplaza Mall a través de su campaña institucional, dando a conocer y reforzando la comunicación respecto a todo lo que tiene para ofrecer en las categorías de entretenimiento, gastronomía y compras para todo tipo de público.

## **II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales de El Emisor, adjunto.

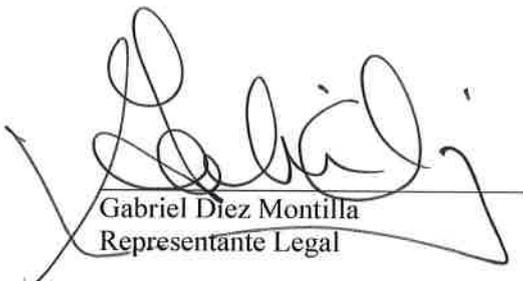
## **IV PARTE: CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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](http://www.supervalores.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

**FIRMA(S)**



Gabriel Diez Montilla  
Representante Legal

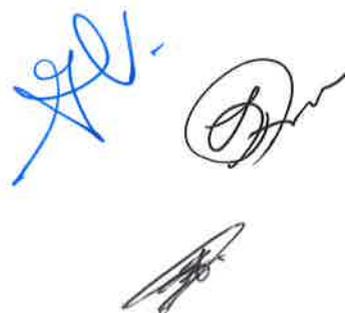
**RETAIL CENTENARIO, S. A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados financieros intermedios**

31 de diciembre de 2023

(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”.



Handwritten signatures in blue and black ink, located in the bottom right corner of the page.



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

Informe del Contador Público Autorizado y  
Estados financieros intermedios al 31 de diciembre de 2023

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 intermedios



Handwritten signatures in blue and black ink, located in the bottom right corner of the page.

---

## 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 2023, 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**

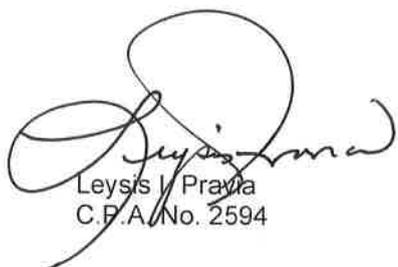
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control 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 Autorizado**

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.

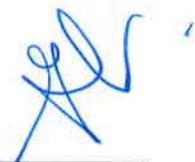
Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros intermedios. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros intermedios, 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 intermedios de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye 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 intermedios.

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 2023, 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 V. Pravia  
C.F.A. No. 2594

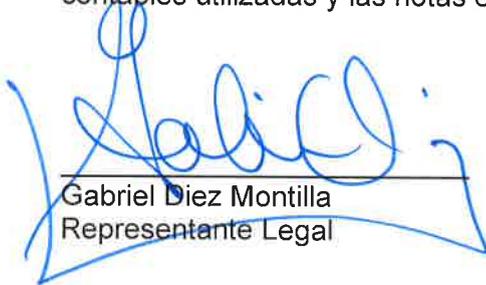
28 de febrero de 2024  
Panamá, República de Panamá



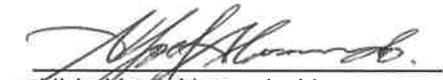
## ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios de **Retail Centenario, S.A.** al 31 de diciembre de 2023, 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 intermedios auditados al 30 de junio de 2023.

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 2023

(Cifras en balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>Diciembre 2023</b>	<b>Junio 2023</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	5	1,801,939	1,341,973
Cuentas por cobrar:			
Clientes, neto	21 (ii)	250,281	260,446
Otros		691	865
<b>Total de cuentas por cobrar</b>		<u>250,972</u>	<u>261,311</u>
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente	21 (ii)	46,416	41,032
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	8	661,245	621,373
Fondos de garantía	14	70,226	75,299
Gastos pagados por adelantado		573,901	474,649
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>3,404,699</u>	<u>2,815,637</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6, 21 (ii)	1,749,711	1,745,966
Adelantos a compras de equipos	7	-	15,043
Adelantos a proveedores		106,290	46,819
Propiedades de inversión	9	111,589,283	112,481,319
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	10	888,963	1,007,397
Activos intangibles, neto	11	22,107	24,827
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	8	683,871	1,055,321
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	21 (ii)	618,405	971,155
Fondos de garantía	14	925	923
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>115,659,555</u>	<u>117,348,770</u>
<b>Total de activos</b>		<u>119,064,254</u>	<u>120,164,407</u>

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

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>Diciembre 2023</u></b>	<b><u>Junio 2023</u></b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar:			
Proveedores	21 (iii)	560,310	169,798
<b>Total cuentas por pagar</b>		<u>560,310</u>	<u>169,798</u>
Retención de ITBMS por pagar	12, 21 (iii)	5,444	5,383
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		101,710	101,710
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>667,464</u>	<u>276,891</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por pagar, porción no corriente	13, 21 (iii)	111,575,640	111,520,238
Intereses por pagar bonos, porción no corriente		350,000	1,300,000
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		473,025	514,728
Depósitos de garantía recibidos de clientes	15, 21 (iii)	2,114,482	1,999,753
Impuesto sobre la renta diferido	19	44,291	9,217
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>114,557,438</u>	<u>115,343,936</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>115,224,902</u>	<u>115,620,827</u>
<b><u>Patrimonio</u></b>			
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		(36,666,336)	(35,962,108)
Impuesto complementario		(42,453)	(42,453)
<b>Total del patrimonio</b>		<u>3,839,352</u>	<u>4,543,580</u>
Compromisos y garantías	23		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>119,064,254</u>	<u>120,164,407</u>

**Estado de resultados**

Por los seis meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Trimestre</u> <u>Oct-Dic</u> <u>2023</u>	<u>Diciembre</u> <u>2023</u>	<u>Trimestre</u> <u>Oct-Dic</u> <u>2022</u>	<u>Diciembre</u> <u>2022</u>
<b>Operaciones continuas</b>					
Ingresos por arrendamientos	6, 9	1,726,388	3,723,750	1,574,459	3,401,125
Cuotas de mantenimiento	6	856,204	1,697,585	811,319	1,595,636
<b>Total de ingresos</b>		<u>2,582,592</u>	<u>5,421,335</u>	<u>2,385,778</u>	<u>4,996,761</u>
Costo por arrendamientos	9, 10, 11	(666,153)	(1,329,515)	(671,368)	(1,342,375)
Costo de mantenimiento	6, 17	(1,121,039)	(2,175,824)	(1,019,470)	(1,966,991)
<b>Total de costos</b>		<u>(1,787,192)</u>	<u>(3,505,339)</u>	<u>(1,690,838)</u>	<u>(3,309,366)</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>795,400</u>	<u>1,915,996</u>	<u>694,940</u>	<u>1,687,395</u>
Otros ingresos	16	7,395	385,416	127,382	143,867
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	6, 18	(406,566)	(777,751)	(344,844)	(729,471)
Reversión de deterioro de deudores comerciales	21 (ii)	-	107,649	208,995	208,995
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>396,229</u>	<u>1,631,310</u>	<u>686,473</u>	<u>1,310,786</u>
Ingresos financieros		7,873	15,595	1,612	3,110
Costos financieros, neto	22	(1,130,323)	(2,260,657)	(1,122,823)	(2,245,647)
Amortización de costos por emisión de bonos		(22,391)	(55,402)	(21,279)	(53,190)
<b>Costos financieros, netos</b>		<u>(1,144,841)</u>	<u>(2,300,464)</u>	<u>(1,142,490)</u>	<u>(2,295,727)</u>
<b>(Pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>(748,612)</u>	<u>(669,154)</u>	<u>(456,017)</u>	<u>(984,941)</u>
Impuesto sobre la renta:					
Diferido	19	(4,321)	35,074	(29,615)	(35,042)
Total de gasto de impuesto		<u>(4,321)</u>	<u>35,074</u>	<u>(29,615)</u>	<u>(35,042)</u>
<b>(Pérdida) neta del período</b>		<u>(744,291)</u>	<u>(704,228)</u>	<u>(426,402)</u>	<u>(949,899)</u>
<b>(Pérdida) neta por acción</b>			<u>(7,042)</u>		<u>(9,499)</u>

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

**Estado de cambios en el patrimonio**

Por los seis meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(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>
<b>Saldo al 1 de julio de 2022</b>	10,000	40,538,141	(34,668,939)	(42,453)	5,836,749
Pérdida neta del período - 2023	-	-	(1,293,169)	-	(1,293,169)
<b>Saldo al 30 de junio de 2023</b>	<u>10,000</u>	<u>40,538,141</u>	<u>(35,962,108)</u>	<u>(42,453)</u>	<u>4,543,580</u>
<b>Saldo al 1 de julio de 2023</b>	10,000	40,538,141	(35,962,108)	(42,453)	4,543,580
Pérdida neta del período - 6 meses	-	-	(704,228)	-	(704,228)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<u>10,000</u>	<u>40,538,141</u>	<u>(36,666,336)</u>	<u>(42,453)</u>	<u>3,839,352</u>

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

**Estado de flujos de efectivo**

Por los seis meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Diciembre 2022</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Ganancia (pérdida) neta del período		(704,228)	(949,899)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9, 10, 11	1,329,515	1,342,375
Mejoras a locales transferidos		(343,556)	-
Reversión de deterioro de deudores comerciales	21 (ii)	(107,649)	(208,995)
Costos financieros, netos		2,300,464	2,295,727
Impuesto sobre la renta	19	35,074	(35,042)
		<u>2,509,620</u>	<u>2,444,166</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar - clientes	21 (ii)	117,814	277,478
Cuentas por cobrar - otros		174	200
Alquileres a futuro	21 (ii), 24	347,366	278,172
Tesoro Nacional - ITBMS	8	331,578	291,679
Gastos pagados por adelantado		(99,252)	156,910
Cuentas por pagar proveedores		390,512	3,337
Intereses por pagar bonos		(950,000)	-
Retenciones a contratistas		-	(26,792)
Retención de ITBMS por pagar		61	1,150
Depósito en garantía recibidos de clientes	15	114,729	27,279
Derecho de ingreso diferido		(41,703)	(64,812)
		<u>2,720,899</u>	<u>3,388,767</u>
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>		<u>2,720,899</u>	<u>3,388,767</u>
Intereses pagados		(2,260,657)	(2,245,647)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>460,242</u>	<u>1,143,120</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Intereses recibidos		15,595	3,110
Mejoras a locales de propiedades de inversión	9	(15,042)	(31,505)
Producto de las reclasificaciones de las mejoras de propiedad de inversión	9	45,856	-
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	10	(2,511)	(9,904)
Adelantos a compra de equipo		15,043	(111,843)
Cambios en adelanto a proveedores		(59,471)	(15,754)
Adquisición de Activos Intangibles	11	(1,072)	(5,470)
Cambios en cuentas por cobrar partes relacionadas	6	(3,745)	(35,017)
Cambios en fondo de garantía	14	5,071	(129,681)
		<u>276</u>	<u>(336,064)</u>
<b>Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión</b>		<u>(276)</u>	<u>(336,064)</u>
Aumento neto en el efectivo		459,966	807,056
Efectivo neto al inicio del año		<u>1,341,973</u>	<u>829,569</u>
<b>Efectivo neto al final del periodo</b>	5	<u>1,801,939</u>	<u>1,636,625</u>

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

**(1) Operaciones y constitución**

Retail Centenario, S.A. (la Compañía) está constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 11,830 del 25 de mayo del 2012. Su actividad principal consiste en la venta, promoción y administración de bienes y raíces, en particular, del proyecto Altaplaza Mall ubicado en la vía Centenario, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Dicho proyecto cuenta con 151 locales, 47 kioscos y 18 bodegas con una superficie de aproximadamente 65,846 metros cuadrados. La Compañía inició la apertura del centro comercial el 17 de marzo de 2016.

**(2) Base de preparación**

*(a) Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros intermedios de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

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

*(b) Base de medición*

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

*(c) Moneda funcional y de presentación*

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

*(d) Uso de estimaciones y juicios*

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

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

Supuestos e incertidumbre en las estimaciones:

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

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

**(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 intermedios, excepto que se señale lo contrario.

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

a.	Instrumentos financieros	9
b.	Efectivo y equivalente de efectivo	14
c.	Propiedades de inversión	14
d.	Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	15
e.	Activos intangibles	16
f.	Deterioro de activos	16
g.	Cuentas por pagar	18
h.	Bonos por pagar	18
i.	Costos diferidos por bonos	18
j.	Depósitos de garantía recibidos de clientes	19
k.	Acciones comunes	19
l.	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	19
m.	Alquileres por cobrar a futuro	19
n.	Otros ingresos	19
o.	Ingresos y costos de financiamiento	19
p.	Impuesto sobre la renta	19
q.	Partes relacionadas	20
r.	Información de segmento	21
s.	Arrendamientos	21

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

(a) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

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

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

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros:

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

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

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

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

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

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

- 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.

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

- 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.

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

*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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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.

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

*v. Compensación*

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

*(b) Efectivo y equivalente de efectivo*

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

*(c) Propiedades de inversión*

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

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

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

Durante el período 2023, la Compañía reconoció mejoras en locales, y se presenta a su costo (ver nota 9).

La depreciación es calculada para rebajar al costo de las partidas de las propiedades de inversión menos sus valores residuales estimados usando el método de línea recta

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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
Mobiliario	5 años

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

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

(ii) Costos subsiguientes

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

(i) Depreciación

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

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

	<u>Vida útil</u>
Maquinaria y equipo	4 a 15 años
Equipo de cómputo y oficina	3 a 4 años
Mobiliario y enseres	3 a 10 años
Equipo de comunicación	3 a 10 años

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

(e) *Activos intangibles*

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

(i) Costos posteriores

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

(ii) Amortización

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

La vida útil estimada es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Software	3 años

(f) *Deterioro de activos*

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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).

*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



**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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.

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

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

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

(g) *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(h) *Bonos por pagar*

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

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

(i) *Costos diferidos por bonos*

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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

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

- (j) *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.
- (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.

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

(i) Impuesto corriente

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

(ii) Impuesto diferido

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

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

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

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

(q) *Partes relacionadas*

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

Una parte es relacionada a la Compañía, si:

- (i) Directa, o indirectamente a través de uno o más intermediarios, controla a, o es controlada por, o está bajo control común con, La Compañía (esto incluye controladoras, subsidiarias, y otras subsidiarias de la misma controladora); tiene una participación en la Compañía que le otorga influencia significativa sobre la misma; o tiene control conjunto sobre la Compañía.
- (ii) Es una asociada de la Compañía.
- (iii) Es un negocio conjunto donde la Compañía es uno de los participantes.
- (iv) Es personal clave de la gerencia de la Compañía o de su controladora.

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

- (v) Es un familiar cercano de una persona referida en los numerales (i) o (iv).
- (vi) Es una entidad sobre la cual alguna de las personas que se encuentran referidas en los numerales (iv) o (v), ejercen control, control conjunto o influencia significativa, o bien dispone directa, o indirectamente, de un importante poder de voto.
- (vii) La parte es un plan de beneficios posterior al empleo para los trabajadores, ya sea de la propia identidad o de alguna otra que sea parte relacionada de esta.
- (viii) Las transacciones entre las partes relacionadas se identifican por su naturaleza y se clasifican en los estados financieros intermedios conforme a los requerimientos de NIC 24 y NIC 1.

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

(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.

(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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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
- 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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación de la Compañía del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

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

*Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor*

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

(ii) Como arrendador

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comiencen después del 1 de enero de 2022 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, las siguientes nuevas normas o sus modificaciones no han sido aplicadas con anticipación por la Compañía en la preparación de estos estados financieros intermedios.

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

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

**Otras normas**

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

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

**(5) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efecto se presenta a continuación:

	<b><u>31-dic-2023</u></b> <b><u>(Compilado)</u></b>	<b><u>30-jun-2023</u></b> <b><u>(Auditado)</u></b>
Caja	150	150
Cuentas corrientes y de ahorros	1,290,351	831,713
Depósitos a plazo fijo e intereses por cobrar	<u>511,438</u>	<u>510,110</u>
Total de efectivo	<u>1,801,939</u>	<u>1,341,973</u>

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

Los depósitos a plazo fijos devengan un interés de que oscila entre 4.50% a 5% a un plazo de 180 días, con vencimiento el 17 de julio de 2024.

**Notas a los estados financieros intermedios**

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

**(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

	<u>31-dic-2023</u> <u>(Compilado)</u>	<u>30-jun-2023</u> <u>(Auditado)</u>
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (i)	<u>1,749,711</u>	<u>1,745,966</u>
<b>Transacciones</b>		
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>		
FEC Altaplaza, S. A. (ii)	133,005	152,962
<b>Ingresos por cuota de mantenimiento:</b>		
FEC Altaplaza, S. A. (ii)	<u>51,177</u>	<u>51,177</u>
	<u>184,182</u>	<u>204,139</u>
<b>Otros ingresos:</b>		
FEC Altaplaza, S. A. (ii)	<u>3,150</u>	<u>3,675</u>
<b>Costo de mantenimiento:</b>		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (ii) (nota 18)	1,510,647	1,240,440
Desarrollos 468, S. A. (iii) (nota 18)	<u>582,396</u>	<u>603,493</u>
	<u>2,093,043</u>	<u>1,843,933</u>
<b>Gastos de mercadeo, generales y administrativos:</b>		
Desarrollos 468, S. A. (iii)	<u>165,904</u>	<u>153,384</u>

(i) Corresponde a pagos realizados por Retail Centenario en nombre de la Asamblea de Propietarios PH Alta Plaza Mall, correspondiente a los pagos a los proveedores durante la constitución y estabilización del PH. Por la naturaleza de la operación y la utilización de estos fondos no se estableció tasa de interés por esa cuenta por cobrar a largo plazo. La Administración estima recuperar esta cuenta por cobrar en un período aproximado de 10 años.

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

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

**(7) Adelantos a compras de equipos**

Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:

	<u>31-dic-2023</u> <u>(compilado)</u>	<u>30-jun-2023</u> <u>(auditado)</u>
Adecuaciones a locales	<u>0</u>	<u>15,043</u>

**(8) Tesoro Nacional ITBMS**

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

	<u>31-dic-2023</u> <u>(compilado)</u>	<u>30-jun-2023</u> <u>(auditado)</u>
Tesoro Nacional ITBMS – corriente	661,245	621,373
Tesoro Nacional ITBMS – no corriente	<u>683,871</u>	<u>1,055,321</u>
	<u>1,345,116</u>	<u>1,676,694</u>

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

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

**(9) Propiedades de inversión, neto**

Las propiedades de inversión consisten en los costos de construcción del desarrollo del proyecto “Altaplaza Mall” el cual incluye locales comerciales que son alquilados. La construcción del proyecto fue realizada por Ingeniería RM (contratista). El Centro Comercial está ubicado en Vía Centenario, Cerro Patacón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Cuenta con 144 locales, 47 kioscos, 18 bodegas, con una superficie aproximadamente de 65,846 metros cuadrados.

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

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

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30-jun-2023</u>	<u>Adquisiciones (i)</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-2023</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	113,398,161	0	0	113,398,161
Mobiliario	549,378	0	0	549,378
Mejoras a locales	<u>2,781,513</u>	<u>358,598</u>	<u>(45,856)</u>	<u>3,094,255</u>
<b>Totales</b>	<u>130,400,841</u>	<u>358,598</u>	<u>(45,856)</u>	<u>130,713,583</u>
<b>Depreciación</b>				
Edificaciones	16,669,085	1,131,451	0	17,800,536
Mobiliario	531,178	3,309	0	534,487
Mejoras a locales	<u>719,259</u>	<u>70,353</u>	<u>(335)</u>	<u>789,277</u>
<b>Totales</b>	<u>17,919,522</u>	<u>1,205,113</u>	<u>(335)</u>	<u>19,124,300</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>112,481,319</u>			<u>111,589,283</u>

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30-jun-2022</u>	<u>Adquisiciones (i)</u>	<u>Saldo al</u> <u>30-jun-2023</u>
Terreno	13,671,789	0	13,671,789
Edificaciones	113,398,161	0	113,398,161
Mobiliario	549,378	0	549,378
Mejoras a locales	<u>2,173,301</u>	<u>608,212</u>	<u>2,781,513</u>
<b>Totales</b>	<u>129,792,629</u>	<u>608,212</u>	<u>130,400,841</u>
<b>Depreciación</b>			
Edificaciones	14,406,183	2,262,902	16,669,085
Mobiliario	524,560	6,618	531,178
Mejoras a locales	<u>620,850</u>	<u>98,409</u>	<u>719,259</u>
<b>Totales</b>	<u>15,551,593</u>	<u>2,367,929</u>	<u>17,919,522</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>114,241,036</u>		<u>112,481,319</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2023, se realizaron adiciones a propiedades de inversión por B/.358,598 (30-jun-2023: B/.608,212) de las cuales B/.343,556 (30-jun-2023: B/.375,484) corresponden a mejoras que fueron realizadas por los arrendatarios. Estas mejoras al finalizar el contrato de arrendamiento son traspasadas a la Compañía considerados con como una contraprestación no monetaria. Para determinar el valor actual de estas mejoras la Compañía solicita un avalúo a un experto para cuantificar el valor de las mejoras y reconocer como adiciones en el año que son traspasadas. Las adiciones a propiedades de inversión por la contraprestación no monetaria se registran contra otros ingresos.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 30 de junio de 2023 es de B/.165,000,000 (2022: B/.154,450,00) y ha sido revelado como valor razonable Nivel 3 con base en los insumos y en las técnicas de valuación generalmente aceptadas. El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de las propiedades evaluadas. La Compañía realiza un avalúo sobre las propiedades de inversión anualmente. Al 31 de diciembre de 2023, el ingreso por arrendamiento asciende a B/.3,723,750 (31-dic-2022: B/.3,401,125).

**Notas a los estados financieros intermedios**

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

<u>Técnica de valuación</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no 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"> <li>• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2023 a 2025: asume una recuperación en los ingresos a niveles aproximados del año 2019).</li> <li>• Periodos de desocupación (2023 y 2022: 2%) estimado del área alquilable).</li> <li>• Tasa de ocupación (2023 y 2022: 90% de promedio).</li> <li>• Tasas de descuento ajustadas (2023 y 2022: entre 3.4% a 4.8%).</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).</li> <li>• Los periodos de desocupación fueran más cortos (más largos).</li> <li>• La tasa de ocupación fuera mayor (menor).</li> <li>• La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).</li> </ul>

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

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

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30-jun-2023</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 31-dic- 2023</u>
Maquinaria y equipos	2,516,898	0	2,516,898
Equipo de cómputo y oficina	171,736	2,511	174,247
Mobiliario y enseres	219,103	0	219,103
Equipo de comunicación	185,776	0	185,776
<b>Totales</b>	<u>3,093,513</u>	<u>2,511</u>	<u>3,096,024</u>
<u>Depreciación</u>			
Maquinaria y equipos	1,602,589	100,849	1,703,438
Equipo de cómputo y oficina	154,496	3,987	158,483
Mobiliario y enseres	156,883	10,153	167,036
Equipo de comunicación	172,148	5,956	178,104
<b>Totales</b>	<u>2,086,116</u>	<u>120,945</u>	<u>2,207,061</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>1,007,397</u>		<u>888,963</u>

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

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

**(11) Activos intangibles, neto**

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30-jun-2023</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Saldo al 31-dic-2023</u>
Software	<u>70,192</u>	<u>1,072</u>	<u>71,264</u>
<b>Amortización</b>			
Software	<u>45,365</u>	<u>3,792</u>	<u>49,157</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>24,827</u>		<u>22,107</u>
<b><u>Costo</u></b>			
Software	<u>64,722</u>	<u>5,470</u>	<u>70,192</u>
<b>Amortización</b>			
Software	<u>42,500</u>	<u>2,865</u>	<u>45,365</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>22,222</u>		<u>24,827</u>

**(12) Retención de ITBMS por pagar**

Al 31 de diciembre de 2023, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.5,444 (2023: B/.5,383).

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.

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

**(13) Bonos por pagar**

El detalle de bonos por pagar se presenta continuación:

	<u>31-dic-2023</u> <u>(compilado)</u>	<u>30-jun-2023</u> <u>(auditado)</u>
Emisión de bonos con un valor nominal de B/.134,000,000; emitidos a través de las siguientes series:		
<b>Serie B:</b> Los bonos de la serie B se emitieron el 28 de septiembre de 2016, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2023: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026.	3,532,800	3,532,800
<b>Serie C:</b> Los bonos de la serie C se emitieron el 21 de febrero de 2017, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2023: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026.	1,400,600	1,400,600
<b>Serie D:</b> Los bonos de la serie D se emitieron el 5 de abril de 2017, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2023: igual). La fecha de vencimiento de los bonos es al 30 de marzo de 2026.	1,467,200	1,467,200
<b>Serie E:</b> Los bonos de la serie E se emitieron el 1 de noviembre de 2018, devengan una tasa fija de 4% al vencimiento (2023: 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>
	111,844,850	111,844,850
Menos: Comisión por emisión de bonos (i)	<u>(269,210)</u>	<u>(324,612)</u>
Porción no corriente	<u>111,575,640</u>	<u>111,520,238</u>

(i) La amortización de los costos por emisión registrado en el estado de resultados es por B/.33,011 (30-sep-2022: B/.31,911).

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.

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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 de la Compañía, finca #353677, que representa al menos el 133% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación.
- c) Endoso de póliza de seguro de incendio, que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión.
- d) Cesión de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales.
- e) Otros aportes de la Compañía se depositarán en una cuenta de reserva.
- f) En caso de que la Compañía 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) La Compañía deberá realizar una amortización obligatoria del (50%) del flujo de caja libre, al finalizar el trimestre inmediatamente siguiente a su cierre fiscal.

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

Las modificaciones conllevan:

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

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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

Las modificaciones conllevan:

- a) Diferir el pago del 50% de los intereses correspondientes los trimestres del 30 de septiembre de 2020, 30 de diciembre de 2020 y el 30 de marzo de 2021, a la fecha de vencimiento, los cuales no generarán intereses moratorios;
- b) Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital correspondientes al 30 de junio de 2020, 30 de septiembre de 2020, 30 de diciembre de 2020 y el 30 de marzo de 2021, se 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, la Compañía se obliga a pagar paulatinamente los montos correspondientes hasta la fecha de vencimiento, siempre que existan flujos excedentes de la Operación del Mall; los montos acumulados de intereses no pagados serán cancelados a la fecha de vencimiento.

Durante el periodo fiscal 2023, se realizaron abonos extraordinarios por B/.1,210,918 a los intereses postergados que se devengaron hasta marzo de 2021, conforme la resolución número SMV 331 del 29 de junio de 2021, se establece que el 50% de los intereses devengados hasta ese corte pueden ser pagados paulatinamente hasta la fecha de vencimiento. En el primer semestre del periodo fiscal 2024 se realizaron abonos por un monto de B/.950,000 quedando un saldo en los intereses por pagar al 31 de diciembre de 2023 es por B/.350,000 (2023: B/.1,300,000).

- (iii) Modificar la Tabla de Amortización, de manera tal que el pago de las cuotas de capital se difiera y acumulen a la última cuota de pago de capital de cada Serie; la Compañía estará obligada 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 a la Compañía 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.

**Notas a los estados financieros intermedios**

- (v) Dispensar a la Compañía 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.

**(14) Fondos de garantía**

Los fondos de garantía al 31 de diciembre de 2023 ascienden a B/.71,151 (2023: B/.76,222). 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) Depósitos de garantía recibidos de clientes**

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron a B/.2,114,482 (2023: B/.1,999,753). Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes para la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

**(16) Otros ingresos**

Un detalle de los otros ingresos se presenta a continuación:

	<b><u>31-dic-2023</u></b> <b><u>(compilado)</u></b>	<b><u>31-dic-2022</u></b> <b><u>(compilado)</u></b>
Recuperación de clientes por cesión de activos (ver nota 9)	343,556	31,505
Reconocimiento de depósito en garantía	1,000	42,324
Concesión para publicidad digital	1,151	14,804
Letreros externos	13,351	13,351
Otros	<u>26,358</u>	<u>41,883</u>
<b>Total</b>	<b><u>385,416</u></b>	<b><u>143,867</u></b>

**(17) Costo de mantenimiento**

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

	<b><u>31-dic-2023</u></b> <b><u>(compilado)</u></b>	<b><u>31-dic-2022</u></b> <b><u>(compilado)</u></b>
Mantenimiento y aseo (nota 6)	1,510,647	1,240,440
Servicios de administración (nota 6)	582,396	603,493
Otros	<u>82,781</u>	<u>123,058</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,175,824</u></b>	<b><u>1,966,991</u></b>

**Notas a los estados financieros intermedios**

Al 31 de diciembre de 2023, los costos asociados a seguridad, electricidad, basura, agua, jardinería, fumigación, transporte, internet y telefonía han sido asumidos por la Asamblea de Propietarios del P. H. Altaplaza Mall, por consiguiente, la Compañía no presenta costos asociados a estos conceptos al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

**(18) Gastos de mercadeo, generales y administrativos**

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

	<u>31-dic-2023</u> <u>(compilado)</u>	<u>31-dic-2022</u> <u>(compilado)</u>
<b>Gastos de mercadeo:</b>		
Medios publicitarios	735	0
Premios promocionales (canje)	4,105	3,190
Subtotal gastos de mercadeo	<u>4,840</u>	<u>3,190</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>		
Honorarios profesionales	490,001	454,931
Impuestos	133,553	133,528
Seguros	74,398	73,473
Alquiler de local	40,341	32,392
Otros gastos	12,497	12,308
Cuotas y suscripciones	16,763	16,820
Cargos bancarios	1,148	846
Reparaciones y mantenimiento	618	568
Atención a clientes	3,261	402
Útiles de oficina	0	817
Gastos legales	331	196
Subtotal gastos generales y administrativos	<u>772,911</u>	<u>726,281</u>
<b>Total gastos de mercadeo, gastos generales y administrativos</b>	<u>777,751</u>	<u>729,471</u>

**(19) Impuestos**

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

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

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:

<b><u>Método tradicional</u></b>	<b><u>31-dic-2023</u></b> <b><u>(compilado)</u></b>	<b><u>31-dic-2022</u></b> <b><u>(compilado)</u></b>
(Pérdida) neta antes de impuesto sobre la renta	(669,154)	(984,941)
Impuesto a la tasa impositiva vigente del 25%		
<u>Efecto impositivo de:</u>		
Ingresos exentos	(15,595)	(3,110)
Sub total	(15,595)	(3,110)
Total de gasto de impuesto sobre la renta estimado	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>31-dic-2023</u></b> <b><u>(compilado)</u></b>	<b><u>31-dic-2022</u></b> <b><u>(compilado)</u></b>
<b><u>Método del cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR)</u></b>		
Ingresos gravables	5,822,346	5,143,738
Renta neta gravable (4.67%)	<u>271,904</u>	<u>240,213</u>
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2023: igual)	67,976	60,053
Ingresos exentos	<u>(15,595)</u>	<u>(3,110)</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>52,381</u>	<u>56,943</u>

La Compañía solicitó a la Dirección General de Ingresos (DGI) la no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 30 de junio de 2022, según el método tradicional. El 30 de noviembre de 2022, fue aprobada la solicitud por la Dirección General de Ingresos mediante la resolución N°201-8414 para los periodos 2022 y 2023 por lo que no se presenta gasto de impuesto sobre la renta corriente para ambos años.

**Notas a los estados financieros intermedios**

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-dic-2023</u> <u>(compilado)</u>		<u>30-jun-2023</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>
<b><u>Pasivo por impuestos diferidos</u></b>				
Ingresos por arrendamientos	(381,134)	(95,284)	(614,958)	(153,739)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y ajuste de castigos	<u>521,432</u>	<u>130,358</u>	<u>139,015</u>	<u>34,754</u>
	<u>140,298</u>	<u>35,074</u>	<u>475,943</u>	<u>(118,985)</u>

El movimiento del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	<u>31-dic-2023</u> <u>(compilado)</u>	<u>30-jun-2023</u> <u>(auditado)</u>
Saldo al inicio del año	9,217	128,202
Impuesto diferido del año	<u>35,074</u>	<u>(118,985)</u>
Saldo al final del año	<u>44,291</u>	<u>9,217</u>

**Notas a los estados financieros intermedios**

**(20) 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-dic-2023 (compilado)</u>	<u>Importe en libros</u>	<u>Valor razonable</u>		
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Efectivo	1,801,939			
Cuentas por cobrar clientes	250,281			
Cuentas por cobrar relacionadas	1,749,711			1,291,325
Cuentas por cobrar, otras	691			
Fondos de garantía	71,151			
Adelantos a proveedores	106,290			
	<u>3,980,063</u>			<u>1,291,325</u>
Cuentas por pagar	560,310			
Bonos por pagar	111,575,640			108,851,156
Depósito de garantía recibidos de clientes	2,114,482			
	<u>114,250,432</u>			<u>108,851,156</u>

<u>30-jun-2023 (auditado)</u>	<u>Importe en libros</u>	<u>Valor razonable</u>		
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Efectivo	1,341,973			
Cuentas por cobrar clientes	260,446			
Cuentas por cobrar relacionadas	1,745,966			1,312,696
Cuentas por cobrar, otras	865			
Fondos de garantía	76,922			
Adelantos a compras de equipos	15,043			
Adelantos a proveedores	46,819			
	<u>3,488,034</u>			<u>1,312,696</u>
Cuentas por pagar	169,798			
Bonos por pagar	111,520,238			107,845,209
Depósito de garantía recibidos de clientes	1,999,753			
	<u>113,689,789</u>			<u>107,845,209</u>

**(21) Administración de riesgo financiero**

**Medición de los valores razonables**

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

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

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

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

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

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

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

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

**(i) Marco de administración de riesgos**

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

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

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

**(ii) Riesgo de crédito**

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<b>31-dic-2023</b> <b>(compilado)</b>	<b>Deterioro</b> <b>bruto</b>	<b>Importe</b> <b>neto</b>	<b>30-jun-2023</b> <b>(auditado)</b>	<b>Deterioro</b> <b>bruto</b>	<b>Importe</b> <b>neto</b>
<b>Clientes</b>						
Corriente	76,682	(1,668)	75,014	131,257	(4,289)	126,968
Entre 30 y 60 días	25,496	(1,120)	24,376	58,827	(8,868)	49,959
Entre 60 y 90 días	11,913	(194)	11,719	29,110	(4,833)	24,277
Más de 90 días	337,376	(198,204)	139,172	350,614	(291,372)	59,242
	<u>451,467</u>	<u>(201,186)</u>	<u>250,281</u>	<u>569,808</u>	<u>(309,362)</u>	<u>260,446</u>
<b>Partes relacionadas</b>						
No corriente	<u>1,843,703</u>	<u>(93,992)</u>	<u>1,749,711</u>	<u>1,830,404</u>	<u>(84,438)</u>	<u>1,745,966</u>
<b>Alquiles por cobrar futuro</b>						
Corriente	95,472	(49,056)	46,416	123,856	(82,824)	41,032
No corriente	<u>618,405</u>	<u>0</u>	<u>618,405</u>	<u>971,155</u>	<u>0</u>	<u>971,155</u>
	<u>713,877</u>	<u>(49,056)</u>	<u>664,821</u>	<u>1,095,011</u>	<u>(82,824)</u>	<u>1,012,187</u>
<b>Total de cuenta por cobrar</b>	<u>3,009,047</u>	<u>344,234</u>	<u>2,664,813</u>	<u>3,495,223</u>	<u>(476,624)</u>	<u>3,018,599</u>

**Notas a los estados financieros intermedios**

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

	<u>31-dic-2023</u> <u>(compilado)</u>	<u>30-jun-2023</u> <u>(auditado)</u>
Saldo al inicio del año	476,624	746,748
Reversión de provisión por deterioro de deudores comerciales	(107,649)	(208,995)
Castigos	<u>(24,741)</u>	<u>( 61,129)</u>
<b>Saldo final del año</b>	<u><b>344,234</b></u>	<u><b>476,624</b></u>

**(iii) Riesgo de liquidez**

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

**Exposición al riesgo de liquidez**

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

	<u>Valor Registrado</u>	<u>31-dic-2023 (compilado)</u>		
		<u>Flujos Contractuales</u>	<u>Menos de 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Cuentas por pagar proveedores	<u>560,310</u>	<u>560,310</u>	<u>560,310</u>	<u>0</u>
Retención de ITBMS por pagar	<u>5,444</u>	<u>5,444</u>	<u>5,444</u>	<u>0</u>
Bonos por pagar	<u>111,575,640</u>	<u>124,421,804</u>	<u>4,473,794</u>	<u>119,948,010</u>
Depósito de garantía recibidos de clientes	<u>2,114,482</u>	<u>2,114,482</u>	<u>2,114,482</u>	<u>0</u>
		<u>30-jun-2023 (auditado)</u>		
	<u>Valor Registrado</u>	<u>Flujos Contractuales</u>	<u>Menos de 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Cuentas por pagar proveedores	<u>169,798</u>	<u>169,798</u>	<u>169,798</u>	<u>0</u>
Retención de ITBMS por pagar	<u>5,383</u>	<u>5,383</u>	<u>5,383</u>	<u>0</u>
Bonos por pagar	<u>111,520,238</u>	<u>126,658,701</u>	<u>4,473,794</u>	<u>122,184,907</u>
Depósito de garantía recibidos de clientes	<u>1,999,753</u>	<u>1,999,753</u>	<u>1,999,753</u>	<u>0</u>

**Notas a los estados financieros intermedios**

**(22) Costos financieros**

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

	<u>31-dic-2023</u> <u>(compilado)</u>	<u>31-dic-2022</u> <u>(compilado)</u>
Intereses bonos	2,236,897	2,236,897
Otras comisiones pagadas	<u>23,760</u>	<u>8,750</u>
Total	<u>2,260,657</u>	<u>2,245,647</u>

**(23) Compromisos y garantía**

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene fianza de garantía con un proveedor por contrato para suministro de energía eléctrica por el monto de B/.203,254 (30-jun-2023: igual).

**(24) Alquileres por cobrar a futuro**

De acuerdo con los contratos de arrendamiento y como lo establece la NIIF 16, la Compañía registra los alquileres a futuros dentro del rubro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados. El monto reconocido por este concepto al 31 de diciembre de 2023 es por (B/.381,134) (30-jun-2023: B/.614,956).

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-dic-2023</u> <u>(compilado)</u>	<u>30-jun-2023</u> <u>(Auditado)</u>
Hasta un año	1,694,110	2,399,622
Entre dos y cinco años	9,931,084	3,614,972
Más de cinco años	<u>2,439,114</u>	<u>0</u>
	<u>14,064,308</u>	<u>6,014,594</u>

**(25) Planes de la gerencia**

El plan estratégico de Altaplaza Mall se ha enfocado en atraer clientes en el segmento de entretenimiento y gastronomía principalmente, sin descuidar la oferta de retail. Al cierre de diciembre 2023 se lograron negociaciones con nuevos clientes, esto corresponde a una ocupación del 92.4%. Las proyecciones de la administración para el 2024 es de finalizar con una ocupación del 95%. El plan de la Administración es colocar más oferta de retail y también garantizarles a nuestros clientes e invitados que en Altaplaza Mall encontraran lo que buscan.

La administración proyecta aumentar el tráfico de personas al cierre de 2024 en un 20%. Las ventas de los locatarios del centro comercial han tenido un incremento importante y se proyecta para el 2024 seguir el crecimiento en un 25% en comparación con 2023. Para lograr este plan la Administración de Altaplaza Mall está trabajando en una robusta campaña de comunicación en la que se espera atraer clientes locales e internacionales. Con este plan se espera resaltar las nuevas ofertas de entretenimiento que han hecho apertura en Altaplaza Mall proporcionando una oferta más atractiva para los potenciales clientes, considerando que se proyecta como un centro comercial activo que genera tráfico para lograr valorizar las ventas tanto en los clientes existentes como en los potenciales. La oferta de entretenimiento

**Notas a los estados financieros intermedios**

---

al ser tan variada incluye todas las edades y convierte a Alta Plaza Mall como un centro comercial con la mejor oferta de entrenamiento y recreación para toda la familia. El objetivo principal de esta campaña será la de atraer más visitas tanto locales como internacionales.

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





Scotia Panama Trust Company S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 507- 800-2000/282-7949

Panamá, 5 de febrero de 2024

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 2023:

- (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 USD71,151.54, conformados por lo siguiente:

Cuentas de Ahorros	Saldo (USD)
Cuenta de Concentración	70,225.58
Cuenta de Reserva	925.96
	<b>71,151.54</b>

- 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

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
	<b>USD111,844,850.00</b>

(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 fideicomitidos.

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

	AI 30/06/2023	AI 30/09/2023	AI 31/12/2023
Valor del Avalúo de la Finca Hipotecada	USD165,000,000.00	USD165,000,000.00	USD165,000,000.00
Saldo Insoluto de los bonos en circulación	USD111,844,850.00	USD111,844,850.00	USD111,844,850.00
<b>Cobertura</b>	<b>148%</b>	<b>148%</b>	<b>148%</b>

(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 a favor del fideicomiso. Por otra parte, el ratio que resulta de dividir el total del patrimonio

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

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 71,151.54
Hipoteca sobre la finca No. 353677	150,000,000.00
<b>Patrimonio del fideicomiso</b>	<b>USD150,071,151.54</b>
Saldo insoluto de los bonos en circulación	USD111,844,850.00
<b>Ratio</b>	<b>1.34</b>

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 31 diciembre de 2023.

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

  
Digitally signed  
by s6033849  
Date:  
2024.02.05  
11:01:22 -05'00'

Christy López  
CL/jc



Digitally signed by  
Jenny Coparropa  
Date: 2024.02.05  
10:51:33 -05'00'

Jenny Coparropa

