REPÚBLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No. 2 FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el: 30 de septiembre de 2021

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	SUPERMERCADOS XTRA, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Bonos Corporativos Resolución No. SMV-418-19 de 14 de octubre de 2019
TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:	Teléfono: 290-9077 Fax: N/A
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Díaz, Panamá
NOMBRE CONTACTO DEL EMISOR:	Karen Arlene Barahona
CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	kbarahona@superxtra.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.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor se dedica a la actividad de ventas al por menor en supermercados bajo las denominaciones de Super Xtra, Xtra Market, Maxi Ferias y Ferias Xtra.

El siguiente análisis se basa en los estados financieros interinos de Supermercados Xtra, S.A. para el periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2021.

A. Liquidez: Estado Resumido de Flujos de Efectivo

Valores en US$

	Ene - Sep 2021	Ene - Sep 2020
Ganancia del periodo	**13,511,255**	**7,327,224**
Flujos de efectivo de las actividades de operación:	43,664,680	22,884,190
Desembolsos por intereses, impuestos y prima	(13,006,241)	(11,552,973)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	**44,169,694**	**18,658,441**
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	**(6,761,992)**	**(9,545,666)**
Efectivo neto proveniente de por las actividades de financiamient	**(36,747,285)**	**(19,383,182)**
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo	660,417	(10,270,407)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	**30,194,916**	**34,200,416**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**30,855,333**	**23,930,009**

Flujo de efectivo de las actividades de operación: El flujo de efectivo de las actividades de operación crece 136.73%, al pasar de US$18.8 millones en septiembre de 2020 a US$44.2 millones. Este repunte resulta de la combinación de varios factores, tales como:

- Crecimiento de 4.86% en ingresos de actividades ordinarias, de US$ 560.0 millones en los primeros nueves meses del ejercicio precedente a US$ 587.2 millones alcanzados en el mismo periodo del 2021. Este resultado ha estado apalancado primordialmente en el buen resultado de las tiendas existentes, y en la incorporación de nuevas tiendas, tales como La Marquesa (dic'20), Calidonia (Feb'21) y Coronado (Mar'21).

- Progreso de 138 puntos básicos en el margen bruto, al pasar de 20.22% en el periodo pasado a 21.59% en el 2021, impulsado por mejores negociaciones comerciales y el crecimiento de productos con marca privada, lo cual nos ha permitido continuar satisfaciendo las necesidades y expectativas de nuestros clientes en medio de una crisis sanitaria y económica donde la propuesta insignia de valor de Supermercados Xtra, de mantener los precios más bajos del mercado, ha sido fundamental para el mejor aprovechamiento de los recursos de un importante segmento de las familias panameñas.

MF

M

Continua disciplina en la ejecución de gastos operacionales comparables, los cuales aumentaron 5.96%, de US$75.8 millones a US$81.7 millones. Esta variación se explica principalmente por las comisiones pagadas para el cobro anticipado de medios de pago del Gobierno de US$1.8 millones con el propósito de no afectar la posición de capital de trabajo, y así mantener el acostumbrado y disciplinado cumplimiento en tiempo y forma de nuestros compromisos con colaboradores, proveedores, instituciones, financieras y Gobierno, entre otros. El incremento en los gastos de salarios obedece a la apertura de nuevas tiendas y a un aumento en los salarios de acuerdo a la escala anual previamente planeada. Los gastos generales de ventas y administrativos presentan un aumento en virtud del efecto de anualización de tiendas que abrieron sus puertas en el 2020 y a las del 2021.

Detalle	Ene - Sep 2021	Ene - Sep 2020	Variación
Gastos de salarios y beneficios a empleados	45,221,032	42,701,679	2,519,353
Gastos de ventas generales y administrativos	36,492,852	33,154,329	3,338,523
Comisión Panama solidario	1,806,444	1,263,552	542,892
TOTAL	83,520,328	77,119,560	6,400,768

- Reducción de las cuentas por cobrar en US$25.2 millones, al pasar de US$45.5 millones a US$20.2 millones, influenciado por la recuperación de la cartera de clientes a crédito, especialmente aquellas relacionadas con el Programa Panamá Solidario (Vale Digital y Tarjetas de Regalo) que resulta de las ventas a crédito derivadas de nuestra activa participación en los programas de transferencias de ayuda social impulsadas por el Gobierno Nacional.

- Incremento de US$9,5 millones en inventarios, pasando de US$66.6 millones en septiembre del 2020 a US$76.1 millones para el mismo periodo comparable del 2021. Este incremento corresponde al dinámico programa de expansión, orientado a ampliar la cobertura geográfica de las tiendas, buscando estar aún más cercanos a nuestros clientes (aperturas de La Marquesa, Calidonia, Coronado). Adicionalmente, en preparación a la temporada de fin de año, la cual se anticipa al ciclo usual de dicha temporada entendiendo las limitaciones logísticas a las que se enfrenta el entorno global.

	Septiembre 2021	Septiembre 2020	Var$
Supermercado	56,050,250	47,720,948	8,329,302
Departamentos	19,810,766	18,433,482	1,377,284
Restaurante y panadería	333,186	448,447	(115,261)
	76,194,202	66,602,877	9,591,325
Dias de inventario	45.2	40.8	4.3

- Una vez descontados los pagos de intereses, impuestos y prima de antigüedad, el efectivo neto de la operación alcanzó US$47.3 millones, lo cual representa un aumento de US$25.2 millones frente a los US$22.0 millones alcanzados en el mismo periodo del 2020.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

Los flujos de inversión mostraron una contracción de 29.16%, al pasar de US$9.5 millones el año anterior a US$6.7 millones, reducción que se explica primariamente por la no recurrencia del Derecho de Llave de $2.0 millones que estuvo relacionado a una de las tiendas abiertas en el 2020. En el periodo enero a septiembre 2021, se observan las inversiones de dotación de las nuevas tiendas, a saber: La Marquesa, Calidonia, Coronado, abiertas al público en Dic'20, Feb'21 y Mar'21 respectivamente.

	Septiembre 2021	Septiembre 2020	Var$
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	6,228,707	7,271,137	(1,042,430)
Pagos por adquisición de activos intangibles	533,285	2,274,529	(1,741,244)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	6,761,992	9,545,666	(2,783,674)

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:

Las salidas de efectivo por actividades en financiamiento crecen en US$17.2 millones, debido principalmente a que en 2020 la compañía realizó emisión de bonos corporativos generando un impacto favorable en el 2020 de US$20 millones, la cual no se replica en el curso del 2021.

	Septiembre 2021	Septiembre 2020	Var$
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de préstamos	15,000,000	10,000,000	5,000,000
Pagos de préstamos	(15,150,000)	(17,258,432)	2,108,432
Emisión de bonos corporativos	0	20,034,507	(20,034,507)
Costo de emision de bonos	(223,053)	0	(223,053)
Pago de obligaciones por arrendamiento	(16,381,113)	(15,371,218)	(1,009,895)
Dividendos pagados	(19,988,206)	(16,946,972)	(3,041,234)
Impuesto de dividendos prepagados	(4,913)	158,933	(163,846)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	(36,747,285)	(19,383,182)	(17,364,103)

El índice de liquidez registró una mejoría con relación a septiembre de 2020, al pasar de 1.09x a 1.2x.

MF

M

Detalle	Ene - Sep 2021	Ene - Sep 2020
Total de activos corrientes	132,514,645	152,541,831
Total de pasivos corrientes	110,836,294	139,816,449
Indice de Liquidez	**1.20**	**1.09**

B. Recursos de Capital

Los recursos empleados por la empresa provienen principalmente de la generación interna por mayores ventas al por menor y mejor eficiencia en el manejo de los gastos operativos del negocio.

- Las obligaciones financieras ascendieron a US$149.7 millones. A su vez, la deuda financiera neta al cierre de septiembre de 2021 se ubicó en US$118.8 millones, correspondientes a la diferencia entre el pasivo financiero de US$149.7 millones y el efectivo y equivalentes de efectivo de US$ 30.9 millones.

Detalle	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Deuda (i)	149,701,977	149,657,491
Efectivo y bancos (incluyendo el efectivo y saldos en bancos)	(30,855,333)	(30,194,916)
Deuda neta	118,846,644	119,462,575

- El patrimonio presenta un comportamiento mixto, incremento del 84.4%, resultado de las utilidades operacionales de enero a septiembre de 2021 por US$13.5 vs. US$7.7 del mismo periodo comparable del 2020, compensado parcialmente con un mayor pago de dividendos en 2021 frente al realizado en el 2020, producto de las mayores utilidades generadas en el año fiscal 2020 y pagadas a los accionistas en el mes de abril 2021.

Detalle	Ene - Sep 2021	Ene - Sep 2020
Ganancia del año	13,511,255	7,327,224
Dividendos	(19,988,206)	(16,946,972)
	(6,476,951)	(9,619,748)

El Emisor tiene un capital autorizado de cien mil (100,000) acciones comunes sin valor nominal y su valor contable asciende a US$155,785,310.

El capital pagado vigente se relaciona a continuación:

Clase de Acciones	No. Acciones Autorizadas	No. de Acciones Emitidas	Capital Pagado
Acciones Comunes	100,000	100,000	US$155,785,310
Capital Adicional Pagado	-	-	-
Total			US$155,785,310

El apalancamiento Pasivo/Patrimonio mejora de manera recurrente, pasando de 2.50 al cierre del tercer trimestre de 2020 a 2.31 en el 2021.

Detalle	Ene - Sep 2021	Ene - Sep 2020
Total de pasivos	427,065,798	454,618,389
Total de patrimonio	184,680,561	181,974,125
Apalancamiento	**2.31**	**2.50**

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos de actividades ordinarias al finalizar el tercer trimestre de 2021 se situaron en US$587.2 millones, con un repunte de 4.86% contra US$560.0 millones en el mismo periodo comparable. El margen bruto avanzó 137 puntos básicos, de 20.22% en septiembre de 2020 a 21.59%, como consecuencia de mejores condiciones comerciales; mayor participación de la marca privada de excelente calidad, y una mayor eficiencia operativa a lo largo de la cadena de valor, a pesar de los retos que enfrenta la economía global en materia logística. La conjunción de estos factores originó un crecimiento de 12.0% en la ganancia bruta, pasando de US$113.2 millones en los nueve meses terminados en septiembre 2020 a US$126.8 millones a Septiembre de 2021.

Los otros ingresos generaron US$13.4 millones, con un impulso de 12.5% respecto al monto generado el año anterior de US$11.9 millones, como consecuencia de los esfuerzos permanentes del equipo comercial de la empresa para obtener las mejores negociaciones de alquileres de espacios en tiendas, entre otros ingresos varios.

Los gastos generales y administrativos y los gastos de salarios (excluye depreciación y amortización) se situaron en US$83.5 millones, con un repunte de 8.30% contra los del ejercicio precedente de US$77.1 millones. Este crecimiento está principalmente fundamentado en el efecto

anualizado de la incorporación de nuevas tiendas, como lo son Via Israel (Mayo 2020), La Marquesa (Dic 2020) y dos nuevas tiendas abiertas en el 2021: Calidonia y Coronado. Adicionalmente, en el 2021 y alienado con nuestro plan de desarrollo y retención de nuestros colaboradores, invertimos en mejor compensación salarial, un programa de capacitación para asegurar que tenemos las habilidades que necesitamos en nuestra base de colaboradores para atender mejor las necesidades de nuestros clientes, al tiempo que hemos tenido el efecto anualizado de gastos de comisión de bonos de transferencia social.

La ganancia antes de intereses, depreciación, amortización e impuestos (EBITDA), incluido el impacto de la adopción de NIIF 16 (Arrendamientos), estuvo en US$56.6 millones y margen de 9.65%, con alza de US$8.6 millones que representa una mejora de 17.92% vs. el de 2020 de US$48.0 millones y un margen de 8.57%.

Por su parte, el EBITDA ajustado, sin considerar el efecto de NIIF 16, ascendió a US$40.3 millones y margen de 6.86%, un aumento de 17.78% vs. un 2020 de US$32.6 millones y margen de 5.83%.

La conciliación entre el EBITDA con y sin NIIF 16 se detalla a continuación:

EBITDA CON NIIF 16

Valores en US$

	Ene - Sep 2021	Ene - Sep 2020	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	587,295,397	560,097,044	27,198,353
Ganancia bruta	126,813,122	113,223,897	13,589,225
Margen Bruto	**21.59%**	**20.22%**	
(+) Otros ingresos	13,402,117	11,910,954	1,491,163
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y amortizacion	(83,520,328)	(77,119,560)	(6,400,768)
=Ebitda	**56,694,911**	**48,015,291**	**8,679,620**
Ebitda / Igresos operacionales	**9.65%**	**8.57%**	
(-) Depreciacion y amortización	(10,516,829)	(10,137,135)	(379,694)
(-) Depreciacion y amortización por derechos de uso NIIF 16	(11,722,264)	(11,318,919)	(403,345)
= Ganancia operacional	**34,455,818**	**26,559,237**	**7,896,581**
Margen operacional	**5.87%**	**4.74%**	

EBITDA AJUSTADO (SIN NIIF 16)

Valores en US$

	Ene - Sep 2021	Ene - Sep 2020	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	587,295,397	560,097,044	27,198,353
Ganancia bruta	126,813,122	113,223,897	13,589,225
Margen Bruto	**21.59%**	**20.22%**	
(+) Otros ingresos	13,402,117	11,910,954	1,491,163
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y amortizacion	(99,901,446)	(92,490,778)	(7,410,668)
=Ebitda	**40,313,793**	**32,644,073**	**7,669,720**
Ebitda / Igresos operacionales	**6.86%**	**5.83%**	

Del mismo modo, los gastos por depreciación y amortización alcanzaron la suma de US$10.5 millones en los primeros nueve (9) meses de 2021, aumentando 3.75% frente a los US$10.1 millones del ejercicio pasado como consecuencia de la entrada en este rubro de los equipos y dotación de las nuevas tiendas incorporadas a la operación en los últimos doce meses.

En resumen, Supermercados Xtra continúa con un robusto proceso de fortalecimiento de su posición financiera, lo cual se corrobora en el sano y sostenido crecimiento de las utilidades del periodo antes de impuestos, alcanzando la suma de US$18.4 millones de enero a septiembre de 2021, superior en US$8.6 millones a la del ejercicio pasado de US$9.7 millones, la cual resulta en la obtención de una utilidad neta después de impuestos de US$13.5 millones, con un aumento de US$6.1millones que representa un 84.4% de incremento respecto al periodo comparable 2020 en el que se alcanzaron US$7.3 millones.

D. Análisis de Perspectivas

Los primeros 9 meses del año 2021se han caracterizado por un avance sustancial en el manejo y control de la pandemia ocasionada por el Covid-19 y sus secuelas, por medio de programas de vacunación masiva acompañados de una flexibilización de medidas de movilidad frente a las observadas en el año 2020. A pesar de este avance, los efectos derivados de los cierres de los sectores económicos y las cuarentenas decretadas por el Gobierno Nacional y los gobiernos locales requirieron de una rápida adaptación de los procesos para responder ágilmente al nuevo escenario económico, con el propósito de anticiparnos y actuar proactivamente ante los cambios observados.

En este complejo entorno, Supermercados Xtra S.A. continuó afianzando su posición como la opción de compra más económica para sus clientes, apoyándolos con un amplio surtido de artículos; una variada y atractiva oferta de productos frescos; un fuerte posicionamiento de marcas propias, garantizando buena relación de marca-precio y empaques novedosos; promoviendo la

conveniencia y cercanía, tanto física como mediante los canales electrónicos, con el propósito de mejorar la experiencia de compra. Avanzamos de manera importante en nuestro canal online, y nos posicionamos como una de las plataformas de e-commerce preferidas en el mercado, superada únicamente por aquellas plataformas internacionales que operan en el país.

Nos sentimos orgullosos de nuestra agilidad para adaptarnos, de la robustez del modelo de negocio, de los avances y mejoras obtenidas en eficiencia productividad de nuestra operación, y primordialmente, nos sentimos orgullosos de nuestra gente y equipo quienes son los principales habilitadores de todo lo anterior.

Nuestros colaboradores continúan haciendo un trabajo extraordinario en la primera línea de atención a los miles de clientes que día a día visitan nuestras tiendas. Para asegurar que su entorno de trabajo es seguro y el de nuestros clientes también, hemos invertido todo lo necesario para mantener los más altos estándares de Bioseguridad en todas nuestras tiendas, centros de distribución y oficinas centrales.

De cara al futuro, Supermercados XTRA continuará tomando las medidas necesarias para adaptarse al nuevo y cambiante entorno de negocios, preservando la generación de efectivo; cuidando los gastos y asegurando que sus inversiones se encuentren alineadas con su estrategia corporativa.

Igualmente, la Compañía seguirá promoviendo el cumplimiento de estrictos Protocolos de Bioseguridad y ofrecerá todos los elementos de aseo y limpieza que brinden mayor protección y seguridad a sus colaboradores, clientes y proveedores.

Continuaremos administrando la empresa en un contexto de alta incertidumbre por la permanencia del virus, adaptándonos con agilidad y eficacia a los cambios, con una visión más digital del futuro, y sobre todo más cercana con sus grupos de interés.

Finalmente, nos llena de entusiasmo compartir que el pasado 09 de noviembre de 2021, la empresa Fitch Ratings ratificó la calificación de riesgo a nuestra empresa en A+, con perspectiva estable. Esto lo hemos logrado gracias a mantenernos fieles a nuestra estrategia enfocada a la captura de mayores y sostenidas ventas en las tiendas actuales, al tiempo que continuamos consolidando nuestro plan de expansión selectivo de formatos que nos permitan seguir siendo la opción preferida para atender las necesidades de nuestros clientes y sus familias, de forma que continuemos alcanzando un crecimiento sostenible y rentable, ampliando nuestra cobertura geográfica y conveniencia, así como robusteciendo nuestra indiscutida posición de liderazgo en el mercado.

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

17 de noviembre de 2021
Representante Legal:

Murad M. Harari D.
Presidente Ejecutivo
Supermercados Xtra, S.A.

MF

Supermercados Xtra, S.A.

Estados financieros al 30 de septiembre de 2021 e Informe de compilación de la administración del 17 de noviembre de 2021.

Supermercados Xtra, S.A.

Informe de compilación de la administración y Estados Financieros al 30 de septiembre de 2021

Contenido **Páginas**

Informe de compilación	1
Estado de situación financiera	2 - 3
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 37

MF

M

INFORME DE COMPILACIÓN

Señores
Supermercados Xtra, S.A.
Junta Directiva y Accionistas
Panamá, República de Panamá

El estado de situación financiera de Supermercados Xtra, S.A. al 30 de septiembre de 2021, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2021 y 2020, han sido preparados con base en los libros de contabilidad sin auditoría del grupo, motivo por el cual no incluye opinión sobre dichos estados financieros.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad, aplicable a trabajos de compilación

La Administración es responsable por estos estados financieros.

Mikhael Fong
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No. 0661-2019

MIKHAEL FONG
Contador Publico Autorizado
CPA 0661-2019

17 de noviembre de 2021
Panamá, Rep. de Panamá

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de situación financiera
Al 30 de septiembre 2021
(En balboas)

Activos	Notas	2021 Septiembre	2020 Diciembre
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6	30,855,333	30,194,916
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	20,281,425	45,542,593
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	782,338	786,915
Inventarios, netos	8	76,194,202	77,349,229
Otros activos	12	3,035,032	969,710
Activos corrientes por impuestos		1,366,315	-
Total de activos corrientes		132,514,645	154,843,363
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	9	71,792,148	71,962,644
Activos intangibles, neto	10	161,051,772	161,293,055
Plusvalía	11	78,732,750	78,732,750
Activos por derecho de uso, netos	16	151,944,241	158,134,717
Activo por impuesto diferido	20	5,003,903	3,824,096
Otros activos	12	10,706,900	8,794,034
Total de activos no corrientes		479,231,714	482,741,296
Total de activos		611,746,359	637,584,659

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de situación financiera
Al 30 de septiembre 2021
(En balboas)

Pasivos y patrimonio	Notas	2021 Septiembre	2020 Diciembre
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	650,000	320,574
Obligaciones por arrendamientos	16	10,254,282	9,189,645
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	96,700,281	115,205,708
Otros pasivos	24	958,352	1,065,620
Pasivos por impuestos corrientes		2,273,379	2,483,790
Total de pasivos corrientes		110,836,294	128,265,337
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	-	487,500
Bonos emitidos	17	149,051,977	148,849,417
Obligaciones por arrendamientos	16	161,705,573	164,241,454
Pasivo por impuesto diferido	20	3,662,271	3,071,776
Provisión para prima de antigüedad	15	1,809,683	1,506,750
Total de pasivos no corrientes		316,229,504	318,156,897
Total de pasivos		427,065,798	446,422,234
Patrimonio:			
Acciones comunes	18	155,785,310	155,785,310
Impuesto de dividendos prepagados		(861,245)	(856,332)
Utilidades no distribuidas		29,756,496	36,233,447
Total de patrimonio		184,680,561	191,162,425
Total de pasivos y patrimonio		611,746,359	637,584,659

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

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
Del periodo comprendido del 01 de enero al 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

	Notas	2021 Septiembre	2020 Septiembre
Ingresos de actividades ordinarias		587,295,397	560,097,044
Costos de ventas		(460,482,275)	(446,873,147)
Ganancia bruta		126,813,122	113,223,897
Otros ingresos	21	13,402,117	11,910,954
Gastos de depreciación y amortización	9, 10	(10,516,829)	(10,137,135)
Depreciación de los activos por derecho de uso	16	(11,722,264)	(11,318,919)
Gastos de salarios y beneficios a empleados		(45,221,032)	(42,701,679)
Costos financieros, netos	22	(6,663,347)	(6,846,133)
Costos financieros por arrendamientos	22	(9,378,081)	(9,935,227)
Gastos de ventas generales y administrativos	19	(38,299,296)	(34,417,881)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		18,414,390	9,777,877
Impuesto sobre la renta corriente	20	(5,492,447)	(3,736,062)
Beneficio por impuesto diferido		589,312	1,285,409
Total de gasto de impuesto sobre la renta		(4,903,135)	(2,450,653)
Ganancia neta del año		13,511,255	7,327,224

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

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
Del periodo comprendido del 01 de enero al 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Impuestos de dividendos prepagado	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2019	18	155,785,310	(1,015,265)	36,664,895	191,434,940
Ganancia del año		-	-	16,515,524	16,515,524
Distribución de dividendos		-	1,380,331	(16,946,972)	(15,566,641)
Impuestos de dividendos prepagados		-	(1,221,398)	-	(1,221,398)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	18	155,785,310	(856,332)	36,233,447	191,162,425
Ganancia del año		-	-	13,511,255	13,511,255
Distribución de dividendos			799,529	(19,988,206)	(19,188,677)
Impuestos de dividendos prepagados		-	(804,442)	-	(804,442)
Saldo al 30 de septiembre de 2021	18	155,785,310	(861,245)	29,756,496	184,680,561

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

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de flujos de efectivo
Del periodo comprendido del 01 de enero al 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

	Notas	2021 Septiembre	2020 Septiembre
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		13,511,255	7,327,224
Ajustes por:			
Gasto de impuesto corriente reconocido en resultados	20	5,492,447	3,736,062
Pasivo por impuesto diferido	20	590,495	590,496
Activo por impuesto diferido		(1,179,807)	(1,470,732)
Descarte por activos en desuso	9	(19,037)	
Provisión para obsolesencia de inventario	8	(62,173)	(66,477)
Provisión para cuentas de cobro dudoso	7	0	263,313
Costos financieros por arrendamientos	16	9,378,081	9,935,227
Intereses recibidos		(121,947)	
Costos financieros por financiamientos	22	68,661	807,723
Costos financieros por bonos	22	6,716,633	6,182,598
Depreciación y amortización de activos no corrientes	9, 10	10,516,829	10,137,135
Depreciación de los activos por derecho de uso	16	11,722,264	11,318,919
Aumento de provisión para prestaciones prima de antigüedad	15	381,552	583,326
		56,995,253	49,344,814
Variación en el capital de trabajo:			
(Disminución) aumento de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar		25,261,168	(43,524,852)
Disminución de inventarios		1,217,200	17,084,963
Aumento (Disminución) de otros activos		(7,302,209)	(144,214)
(Disminución) aumento de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar		(17,316,060)	6,333,553
Disminución en cuentas por cobrar compañía relacionada		4,577	47,002
Aumento en activos corrientes por impuestos		(1,366,315)	(480,277)
Disminución (aumento) en pasivos por impuestos corrientes		(210,411)	1,286,022
Disminución (aumento) de otros pasivos		(107,268)	264,403
Efectivo proveniente de las operaciones		57,175,935	30,211,414
Pago de prima de antigüedad	15	(78,619)	(427,679)
Intereses recibidos		121,947	144,188
Intereses pagados por préstamos		(76,735)	
Intereses pagados bonos		(6,291,020)	
Intereses pagados		(6,367,755)	(6,978,388)
Impuesto sobre la renta pagado		(6,681,814)	(4,291,094)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		44,169,694	18,658,441
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	9	(6,228,707)	(7,271,137)
Pagos por adquisición de activos intangibles	10	(533,285)	(2,274,529)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(6,761,992)	(9,545,666)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de préstamos	14	15,000,000	10,000,000
Pagos de préstamos	14	(15,150,000)	(17,258,432)
Emisión de bonos corporativos	17	0	20,034,507
Disminución costo de emision de bonos		(223,053)	0
Pago de obligaciones por arrendamiento		(16,381,113)	(15,371,218)
Dividendos pagados	18	(19,988,206)	(16,946,972)
Disminución (aumento) Impuesto de dividendos prepagados		(4,913)	158,933
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(36,747,285)	(19,383,182)
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		660,417	(10,270,407)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		30,194,916	34,200,416
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		30,855,333	23,930,009

1. Información general

Supermercados Xtra, S.A. (La Empresa) es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de la República de Panamá desde el 16 de octubre de 1958. Su actividad principal es la venta de mercancía al detal a través de dieciocho (18) supermercados identificados como Super Xtra, doce (12) como Xtra Market y (3) Feria Xtra.

En enero de 2017, Supermercados Xtra, S.A. adquirió a Distribuidora Xtra, S.A. a través de la compra de la totalidad de las acciones emitidas y realizó un convenio de fusión por absorción de ambas sociedades sobreviviendo la sociedad Supermercados Xtra, S.A. Este convenio fue formalizado mediante escritura pública No.1678 de 30 de enero de 2017 y comunicado a la Dirección General de Ingresos (DGI) el 17 de mayo de 2017.

Supermercados Xtra, S.A. está regulada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, creada mediante la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011.

Mediante Resolución SMV No. 418-19 del 14 de octubre de 2019 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar los valores de la sociedad, para su oferta pública: Programa Bonos Corporativo por un valor nominal hasta B/.250,000,000; moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de mil dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y de los cuales se emitieron B/.150,000,000.

2. Normas NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

No hay NIIF o interpretaciones que sean efectivas a partir del 1 de enero de 2021 que hayan tenido impacto significativo en los estados financieros.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Empresa continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020; su expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Empresa y se han continuado tomando todas las medidas sanitarias recomendadas por las autoridades panameñas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Empresa analizó las siguientes consideraciones para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

Producto de las restricciones de funcionamiento de comercios impartidas por el Gobierno Nacional generado por el COVID-19, la Empresa presentó durante los primeros nueve meses del año una reducción en los

horarios de atención a clientes en algunas de sus tiendas, particularmente en el primer semestre, mas no en el alcance y cobertura geográfica de las mismas. Aún pese a dichas reducciones de horario puntuales, las cifras de ventas demuestran que los días de cierre y recorte de horarios se compensan con mayor promedio de ventas por cliente y mayor afluencia de clientes en las horas disponibles de atención. En ese sentido, la Empresa no ha experimentado ni visualiza tener un impacto atípico de la coyuntura en sus operaciones y los efectos conocidos se plasman en estos estados financieros. La empresa monitorea de cerca el desarrollo y evolución de la pandemia y sus efectos; la posibilidad de un impacto negativo dependerá de dicha evolución y el manejo integral de la crisis sanitaria. Véase Nota 4.1 provisión para cuentas incobrables, 4.3 - COVID-19 y Nota 26 Eventos subsecuentes.

3.3 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIIF 16 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;

- Las entradas del Nivel 2 son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y

- Las entradas del Nivel 3 son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

3.4 Plusvalía

La plusvalía surgida de la adquisición de un negocio se mantiene al costo establecido a la fecha de adquisición del negocio menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiese.

Para fines de la prueba del deterioro del valor, la plusvalía es asignada a cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Empresa que se espera obtengan beneficios de las sinergias de esta combinación.

Las unidades generadoras de efectivo a las cuales se asigna la plusvalía son sometidas anualmente a pruebas por deterioro del valor, o con mayor frecuencia, si existe un indicativo de que la unidad podría haber sufrido deterioro en su valor. Si el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor que el monto en libros de la unidad, la pérdida por deterioro del valor se asigna primero a reducir el monto en libros de la plusvalía asignada a la unidad y luego a los otros activos de la unidad, proporcionalmente, tomando como base el monto en libros de cada activo. La pérdida por deterioro del valor para la plusvalía se reconoce directamente en los resultados en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral. La pérdida por deterioro del valor reconocida respecto de la plusvalía, no se reversa en períodos posteriores.

En caso de venta o baja de una unidad generadora de efectivo, el monto atribuible de la plusvalía se incluye en el cálculo de la ganancia o pérdida por venta o por retiro.

3.5 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se miden al valor razonable de la contrapartida recibida o por cobrar. Los ingresos de actividades ordinarias se reducen para considerar devoluciones de clientes, descuentos y otras deducciones similares.

Venta de bienes

Los ingresos se miden en función de la consideración a la que la Empresa espera tener derecho en un contrato con un cliente y excluye las cantidades recaudadas en nombre de terceros. La Empresa reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un bien o producto a un cliente.

La Empresa vende bienes y productos directamente al cliente a través de sus sucursales. Los ingresos por venta de bienes y productos son reconocidos cuando la Empresa satisface la obligación de desempeño mediante la transmisión de un bien o producto al cliente (cuando el cliente obtiene el control sobre el bien o producto). En el caso de los bienes y productos vendidos por la Empresa, el reconocimiento de los ingresos ordinarios es en un punto en el tiempo, dado que el cliente en general consume y recibe los beneficios proporcionados por la Empresa en el momento en que el cliente compra los bienes en el punto de venta. Se debe pagar el precio de la transacción inmediatamente en el momento en que el cliente compra los bienes o productos.

Las ventas de bienes resultan en créditos por incentivos para los clientes de acuerdo con el programa de la Empresa denominado Full Xtra, los cuales les da derecho a clientes a descuentos en futuras compras. Estos créditos brindan un descuento a los clientes que no recibirían sin comprar los bienes o productos (es decir, un derecho material). La promesa de proporcionar el descuento al cliente es, por lo tanto, una obligación de desempeño separada. El valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir se distribuye entre los bienes entregados y los créditos por incentivos otorgados. La contraprestación asignada a los créditos por incentivos se mide con referencia a su valor razonable - el monto por el cual podrían venderse esos créditos por incentivos por separado. Dicha contraprestación no se reconoce como ingreso de las actividades ordinarias al momento de la transacción de venta inicial - siendo diferida y reconocida como tal, una vez que los créditos por incentivos son utilizados y se hayan cumplido las obligaciones de la Empresa.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando sea probable que la Empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital vigente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento que iguala

exactamente los flujos futuros de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del activo financiero con el importe neto en libros de ese activo a su reconocimiento inicial.

Ingresos por alquileres

La política de la Empresa para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.5.

Otros ingresos operativos

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

3.6 Arrendamientos

3.6.1 *La Empresa como arrendatario*

La Empresa arrienda edificios, equipo de cómputo y otros activos. Los términos de los contratos son negociados de manera individual y contienen diferentes características y condiciones.

La Empresa evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Empresa reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Empresa reconoce los pagos del arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que se consumen los beneficios económicos de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, la Empresa usa su tasa de endeudamiento incremental.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos futuros (se excluyen lo desembolsado antes o al inicio), descontados a la tasa de descuento de la Empresa. Los pagos futuros incluyen:

- Pagos fijos.
- Pagos variables que se basan en un índice o tasa.
- Montos que se espera que pague el arrendatario como garantías de valor residual.
- El precio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercerla.
- Penalidades por rescisión del contrato de arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como una línea separada en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido al costo amortizado utilizando el método de tasa efectiva. El pasivo por arrendamiento se mide posteriormente aumentando el importe en libros para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de interés efectivo) y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos de arrendamiento realizados.

La Empresa vuelve a medir el pasivo por arrendamiento (y realiza los ajustes correspondientes relacionados al activo por derecho de uso) siempre que:

- El plazo de arrendamiento ha cambiado o hay un cambio en la evaluación del ejercicio de una opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

- Los pagos de arrendamiento cambian debido a cambios en un índice o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos de arrendamiento cambien se debe a un cambio en una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).

- Se modifica un contrato de arrendamiento y la modificación del arrendamiento no se contabiliza como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

La Empresa no ha realizado esos ajustes durante el período presentado.

Los activos por derecho de uso comprenden la medición inicial del pasivo de arrendamiento correspondiente, los pagos de arrendamiento realizados en el día de inicio o antes y cualquier costo directo inicial. Posteriormente se miden al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

Cada vez que la Empresa incurre en una obligación por los costos de desmantelar y eliminar un activo arrendado, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, una provisión es reconocida y medida bajo NIC 37. Los costos se incluyen en el activo de derecho de uso relacionado, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios.

Los activos por derecho de uso se deprecian durante el período más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Empresa espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso relacionado se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente, la depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.
El activo por derecho de uso es presentado como una línea separada en el estado de situación financiera.

Las rentas variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos relacionados se reconocen como un gasto en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena esos pagos y se incluyen en la línea "Otros gastos" en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral (véase la Nota 16).

3.6.2 La Empresa como Arrendador

La Empresa celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades.

Los arrendamientos para los que la Empresa es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros u operativos. Siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y

beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando la Empresa es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso derivado del arrendamiento principal.

Los ingresos por alquileres de los arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento.

Los montos adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el monto de la inversión neta de la Empresa en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a períodos contables para reflejar una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta pendiente de la Empresa con respecto a los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes arrendados y no arrendados, la Empresa aplica la NIIF 15 para asignar la consideración del contrato a cada componente.

El plazo promedio de arrendamiento es de 12.25 años.

3.7 Costos de deudas

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en ganancia o pérdida durante el período en que se incurren.

3.8 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto sobre la renta corriente y diferido.

Impuesto corriente

El impuesto corriente a pagar se basa en la renta gravable del año. El impuesto sobre la renta del período difiere de la ganancia antes de impuesto reportada en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente (25%) a la fecha del estado de situación financiera.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce generalmente un activo por impuesto diferido, por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que pueda utilizar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen de la plusvalía o del reconocimiento inicial (distinto al de una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la ganancia fiscal ni la ganancia contable. Adicionalmente, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconoce un pasivo por impuesto diferido por las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y por participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Empresa es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales utilizar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuesto diferido se somete a revisión al cierre de cada período sobre el que se informa y se reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficientes ganancias gravadas, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el pasivo se cancele o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del período sobre el que se informa hayan sido aprobadas o tengan sustancialmente terminado el proceso de aprobación.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y de los activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al cierre del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

3.9 Propiedad, planta y equipo

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, son presentados en el estado de situación financiera al costo, menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Los terrenos no son depreciados.

Los enseres y equipos se expresan al costo menos la depreciación acumulada y menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

La depreciación es reconocida a fin de eliminar el costo o la valuación de los activos (excepto los terrenos y las propiedades en construcción) menos sus valores residuales, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de la línea recta. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y el método de depreciación son revisados al cierre de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en las estimaciones, registrado sobre una base prospectiva.

Las siguientes vidas útiles fueron usadas en el cálculo de la depreciación:

Mejoras	10 años
Planta y equipos	5 a 10 años

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero son depreciados por el plazo de su vida útil estimada igual que los activos propios. Sin embargo, cuando no existe una seguridad razonable de que se obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento, los activos son depreciados sobre el término más corto entre su plazo de arrendamiento y su vida útil.

Se da de baja una partida de propiedades, planta y equipo al momento de su venta o cuando ya no se espera que surjan beneficios económicos futuros del uso continuado del activo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un elemento de propiedades planta y equipo se determina como la diferencia entre los ingresos por las ventas y el importe en libros del activo, y reconocida en ganancia o pérdida.

3.10 Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles con vidas útiles finitas, adquiridos de forma separada, son registrados al costo menos la amortización acumulada y menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre sus vidas útiles estimadas. La vida útil estimada y el método de amortización son revisados al cierre de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en tales estimaciones registrado sobre una base prospectiva. La vida útil ha sido estimada en 5 años para base de datos y software, derecho de llave es amortizado según vigencia de contrato.

Los activos intangibles con vida útil indefinida que son adquiridos separadamente se registran al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja al momento de su venta, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en los resultados al momento en que el activo es dado de baja.

3.11 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles sin incluir plusvalía

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Empresa revisa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe alguna indicación de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de su valor. En tal caso, se estima el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Empresa estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y uniforme de asignación, los activos corporativos son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o son asignados al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de asignación razonable y uniforme.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el monto recuperable de un activo (o de una unidad generadora de efectivo) se estima por debajo de su importe en libros, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se reduce a su

monto recuperable. Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen inmediatamente en resultados, salvo cuando el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro del valor como una disminución en la revaluación.

Cuando posteriormente una pérdida por deterioro del valor se reversa, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro del valor se maneja como un aumento en la revaluación.

3.12 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo, incluyendo una porción de los costos indirectos fijos y variables, es asignado a inventarios a través del método más apropiado para esa clase particular de inventario, siendo la mayoría valuado con el método de costo promedio. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

Por la naturaleza del negocio y el tipo de inventario que maneja; el mismo pudiera verse afectado vencimiento o caducidad y no hayan sido vendidos; o que no estén en condiciones adecuadas para la venta. En este sentido, la Empresa tiene acuerdos con sus proveedores con relación a devolución de productos vencidos y/o reconocimiento de costos de merma. Para los artículos que son manejados internamente (importados, marcas propias, agro, etc.) llegada la fecha de su vencimiento y/o no están aptos para la venta estos son reconocidos como merma en el momento en que es identificado.

3.13 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Empresa se convierte en una parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (aparte de los activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos o pasivos financieros, como fuera el caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en ganancias o pérdidas.

3.14 Activos financieros

Las cuentas por cobrar son activos financieros, su clasificación depende de la naturaleza y se determina al momento del reconocimiento inicial.

3.14.1 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo, y otras cuentas por cobrar), se miden al costo amortizado, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

3.14.2 Deterioro de activos financieros

Los activos financieros a costo amortizado consisten en cuentas por cobrar y efectivo y equivalentes de efectivo.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas crediticias esperadas se miden en cualquiera de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas (ECL) de 12 meses: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe, y

- Pérdidas crediticias esperadas (ECL) de por vida: son ECL que resultan de todos los eventos predeterminados posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

La Empresa ha optado por medir la provisión para pérdidas por cuentas por cobrar comerciales por un monto igual a ECL de por vida ("el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales"). Para determinar las ECL en las cuentas por cobrar comerciales, la Empresa utiliza una matriz de provisión respaldada por la experiencia histórica de pérdidas crediticias de las cuentas por cobrar comerciales, ajustada según corresponda para reflejar las condiciones actuales y las estimaciones de las condiciones económicas futuras. Por lo tanto, se aplican porcentajes de provisión fijos, dependiendo de la cantidad de días que una cuenta por cobrar comercial está vencida.

3.14.3 Baja de activos financieros

La Empresa da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiran parte los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de ese activo financiero a otra entidad. Si la Empresa no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Empresa reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que puede tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por el monto de los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que había sido reconocido en el otro resultado integral y se había acumulado en el patrimonio, se reconoce en los resultados.

En los restantes casos cuando la baja en cuentas de un activo financiero no es total (por ejemplo, cuando la Empresa retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Empresa distribuye el anterior importe en libros del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconoce, sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continúa siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no sigue siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada a esa parte que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en resultados. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral es asignada entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no es reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

3.15 Pasivos financieros e instrumentos financieros de capital emitidos por la Empresa

3.15.1 Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y de patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de patrimonio.

3.15.2 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es todo contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Empresa se reconocen por el monto de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Empresa se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ningún resultado, proveniente de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Empresa.

3.15.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2021 están clasificados como otros pasivos financieros.

3.15.3.1 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del pasivo financiero al momento de su reconocimiento inicial.

3.15.4 Baja en cuentas de pasivos financieros

La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Empresa se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en los resultados.

3.16 Provisión para prestaciones laborales

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

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

3.17 Moneda funcional y de presentación

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

3.18 Información por segmentos

Un segmento de negocio es un componente de la empresa, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Gerencia de la Empresa, para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito, La Empresa mantiene como actividad principal la venta de mercancía al detal, por consiguiente, no requiere ser sometida a riesgos ni rendimientos de naturaleza diferente, que ameritan ser revelados por segmentos de negocio y/o segmentos geográficos.

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

La Empresa efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

A continuación, se discuten las presunciones básicas respecto a las estimaciones críticas de contabilidad, al final del período sobre el cual se reporta, las cuales implican un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

4.1 Provisión cuentas incobrables

La Empresa revisa su cartera de cuentas por cobrar para evaluar el deterioro. En la determinación de si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral,

la Empresa efectúa juicios para determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada contra la reserva de cuentas por cobrar, y toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique un cambio adverso en la condición de pago de los clientes, en condiciones económicas locales que se correlacionen con incumplimientos en activos. La Administración usa estimaciones basadas en la experiencia de pérdida histórica por activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro similares a aquellos en la cartera cuando se programa sus flujos futuros de efectivo.

La Empresa no ha efectuado ajustes al modelo por forward looking, debido a que no ha habido una morosidad importante derivado del Covid19. La estimación de las tasas de pérdidas de las cuentas por cobrar se realiza con base a la información más reciente al cierre de cada año, por lo cual el ajuste point-in-time no es significativo. La Administración efectúa una revisión trimestral de los parámetros del modelo de pérdidas esperadas. El Comité Financiero, sobre una base recurrente, realiza reuniones para evaluar posibles eventos que podrían impactar la cartera y su reserva de cuentas por cobrar. Si el Comité Financiero identifica eventos que podrían tener un impacto en el modelo, se realizan los ajustes al mismo.

4.2 Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente - La Empresa está sujeta al impuesto sobre la renta bajo la jurisdicción de la República de Panamá. Se realizan estimaciones a través de una proyección fiscal para determinar la provisión para impuestos sobre la renta y se reconocen los pasivos resultantes de dicha estimación. Cuando el resultado fiscal final es diferente de los montos que fueron registrados, las diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación.

Impuesto sobre la renta diferido - El reconocimiento de activos por impuesto sobre la renta diferido se basa en la estimación de presupuestos con ganancias desarrollados por la Administración, los cuales se basan en evidencia disponible y niveles históricos de ganancias, que indican que es probable que la Empresa pueda tener futuras utilidades gravables contra los cuales el activo pueda ser utilizado.

4.3 Covid - 19

La Empresa utilizó juicio al evaluar el impacto de COVID-19 en los estados financieros. A continuación, las principales notas donde se revelan:

- Negocio en marcha Nota 26
- Valor razonable Nota 23.5
- Pérdidas crediticias esperadas Nota 7
- Eventos subsecuentes 27

4.4 Deterioro de plusvalía, marca y clientela

Plusvalía, marca:

La Empresa efectúa estimaciones para determinar el posible deterioro en la plusvalía y marca. En la evaluación de la administración del importe recuperable de la plusvalía se consideran las proyecciones de flujos de efectivo en el período presupuestado están basadas en los mismos márgenes e inflación de los insumos durante el período presupuestado. El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujos de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento.

Clientela:

La Empresa efectúa estimaciones para determinar el posible deterioro de la clientela. En la evaluación de la administración del importe de la clientela se considera la reducción de clientes para el periodo evaluado comparado con la base inicial, y se dan de baja.

5. Saldos transacciones con partes relacionadas

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al cierre del período sobre el que se informa:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Centro Super Market, S.A.	465,150	470,306
Consorcio De Valores, S.A.	317,188	316,609
	782,338	786,915

Las cuentas con partes relacionadas no tienen términos o condiciones que establezcan fecha de cobros (pagos) o fecha de vencimiento. No se han otorgado ni recibido garantías.

5.1 Otras transacciones con partes relacionadas

A continuación, se presentan las transacciones por ciertos contratos de servicios de vigilancia realizados por las empresas relacionadas de la Empresa.

	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Servicios de alojamiento de planilla - personal clave	3,904,213	3,014,385
Servicios de vigilancia	4,586,933	4,130,616
Honorarios por servicios de alojamiento de planilla	13,500	13,500

Con fecha 1 de enero de 2019, la Empresa firmó contrato con vencimiento de un año renovable con Fuxcon Corporate Management S.A. (FUXCON) para el servicio exclusivo de alojamiento de los ejecutivos de la Empresa en la planilla de FUXCON. Como resultado, FUXCON no tendrá injerencia, intervención o participación alguna en la dirección y administración de las operaciones de la Empresa, debido a que los ejecutivos estarán sujetos a las políticas, directrices, lineamientos e instrucciones de trabajo de la Empresa. Los ejecutivos que se transfieren a FUXCON tendrán una sustitución patronal, no obstante, la Empresa transferirá a FUXCON los fondos para el pago de la planilla y de las cuotas obrero-patronal aplicables a la Caja de Seguro Social con motivo del alojamiento de la planilla. El monto de los honorarios mensuales pagados a FUXCON por este servicio es de B/. 1,500.

6. Efectivo y depósitos en banco

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en caja y en bancos, netos de sobregiros bancarios pendientes. El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período sobre el que se informa, tal como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Cajas menudas	377,437	371,758
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	1,915,336	1,937,124
Cuentas corrientes	28,562,560	27,886,034
Total de efectivo y depósitos en banco	30,855,333	30,194,916

7. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Cuentas por cobrar comerciales, privada	3,550,473	8,452,324
Cuentas por cobrar comerciales, entidades públicas	14,661,256	32,518,138
Cuentas por cobrar comerciales, neto	18,211,729	40,970,462
Cheques devueltos	66,206	123,637
Cuentas por cobrar empleados	37,948	54,658
Cuentas por cobrar, otras	1,965,542	4,393,836
Sub-total	2,069,696	4,572,131
Total	20,281,425	45,542,593

Las Cuentas por Cobrar, otras comprenden negociaciones especiales con proveedores para alquileres de espacios, servicios por centralización de mercancía, entre otros.

7.1 Cuentas por cobrar comerciales

El período promedio de crédito sobre la venta varía dependiendo del tipo de cliente. Las cuentas por cobrar comerciales reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos (ver abajo el análisis de antigüedad) que están vencidos al cierre del período sobre el que se informa.

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales privadas.

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Corriente	2,109,941	7,141,646
31 - 120 días	1,217,628	816,336
121 - 210 días	62,780	257,551
Más de 211	160,124	236,791
	3,550,473	8,452,324

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar a entidades de Gobierno generalmente se extienden hasta 365 días contados a partir de la fecha de emisión. La Administración considera recuperable las cuentas por cobrar a entidades de Gobierno porque cuenta con las órdenes de compras y facturas que documentan la gestión apropiada de los cobros. Las cuentas por cobrar a entidades de gobierno se detallan a continuación según su antigüedad.

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
1- 180 dias	12,713,524	30,478,510
181 - 360 dias	-	390,869
Mas de 1 año	1,947,732	1,648,759
	14,661,256	32,518,138

Un resumen de la actividad de la provisión para posibles cobros dudosos.

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Saldo al inicio del año	537,270	248,279
Incremento a la provisión	48,054	288,991
Saldo al final del año	585,324	537,270

La Administración considera que la provisión para posibles cobros dudosos es adecuada para cubrir el riesgo de incobrabilidad.

8. Inventarios

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Supermercado	47,660,063	48,416,976
Fresco	9,323,798	7,589,400
Farmacia	5,537,046	7,129,265
Ferretería	2,302,734	2,270,208
Ropa y accesorios	1,851,202	2,469,301
Accesorios para el hogar	3,551,188	2,189,148
Escolar y oficina	1,055,228	1,482,301
Otros	1,641,815	2,316,755
Electrónica	1,390,454	1,296,684
Recreación	1,447,052	1,499,097
Línea blanca y mueblería	427,812	447,489
Juguetería	606,235	676,746
Restaurante y panadería	333,186	437,297
	77,127,813	78,220,667
Menos: provisión para inventarios	(933,611)	(871,438)
Total de inventarios	76,194,202	77,349,229

Un resumen de la actividad de la provisión para pérdida de inventario a continuación.

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Saldo al inicio del año	871,438	1,057,743
(Incremento) disminución a la provisión	62,173	(186,305)
Saldo al final del año	933,611	871,438

9. Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Mejoras	Planta y equipos	Mobilario	Total
Costo					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	203,000	45,235,020	46,036,074	33,120,141	124,594,235
Adiciones		5,490,445	4,731,665	1,262,936	11,485,046
Descarte de activo en desuso			(191,608)		(191,608)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	203,000	50,725,465	50,576,131	34,383,077	135,887,673
Descarte de activo en desuso					
Adiciones	0	3,991,106	4,495,823	1,065,799	9,552,728
Saldo al 30 septiembre de 2021	203,000	54,716,571	55,071,954	35,448,876	145,440,401

	Terrenos	Mejoras	Planta y equipos	Mobilario	Total
Depreciación acumulada					
Saldo al 31 de diciembre de 2019		14,812,474	19,998,367	16,635,560	51,446,401
Gasto por depreciación		4,649,204	6,210,501	1,727,421	12,587,126
Descarte de activo en desuso			(108,498)		(108,498)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		19,461,678	26,100,370	18,362,981	63,925,029
Gasto por depreciación		3,695,976	4,281,746	1,764,539	9,742,261
Reclasificación		(19,037)			(19,037)
Saldo al 30 septiembre de 2021		23,138,617	30,382,116	20,127,520	73,648,253
Costo neto 30 de septiembre de 2021	203,000	31,577,954	24,689,838	15,321,356	71,792,148
Costo neto 31 de diciembre de 2020	203,000	31,263,787	24,475,761	16,020,096	71,962,644

Al 30 de septiembre de 2021, la Empresa mantiene registrado en libros activos totalmente depreciados por el monto de B/25,958,415. (2020: B/. 20,502,193).

10. Activos intangibles

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Costo		
Saldo inicial	171,769,012	169,182,114
Baja		-
Adiciones	533,285	2,586,898
Saldo al 30 de septiembre 2021	172,302,297	171,769,012
Amortización y deterioro del valor acumulado		
Saldo inicial	10,475,957	7,813,924
Baja		-
Gasto por amortización	774,568	2,662,033
Saldo al 30 de septiembre 2021	11,250,525	10,475,957
Saldo neto	161,051,772	161,293,055

El activo intangible está compuesto por:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Activos Intangibles		
Clientela	66,939,000	66,939,000
Marca	96,000,000	96,000,000
Derecho de Llave	2,000,000	2,000,000
Base de datos y software	7,363,297	6,830,012
	172,302,297	171,769,012

11. Plusvalía

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Plusvalia	78,732,750	78,732,750

La plusvalía surge por la adquisición de Distribuidora Xtra, S.A. por Supermercados Xtra, S.A. Dicha adquisición se formaliza mediante Escritura Pública No.1,678 de 30 de enero de 2017, celebrando convenio de fusión sobreviviendo esta última y subrogándose en todos los derechos y obligaciones.

Con base en el análisis presentado por la Administración, no hay pérdida por deterioro a la fecha de presentación de estos estados financieros.

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

Las proyecciones de flujos de efectivo en el período presupuestado están basadas en los mismos márgenes e inflación de los insumos durante el período presupuestado. Los flujos de efectivo posteriores al período de 5 años se han extrapolado a una tasa de crecimiento anual del 8.8%, que es congruente con las expectativas de crecimiento del producto interno bruto (FMI) para Panamá. La Administración considera que cualquier posible cambio razonable en las hipótesis claves sobre las que se basa el importe recuperable no causaría que el importe en libros en conjunto excediera el importe recuperable total de la unidad generadora de efectivo.

12. Otros activos

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Pagos anticipados	1,062,110	88,063
Fondo de cesantía	2,821,047	2,421,943
Adelanto a compra de inmueble y mejoras	5,442,410	5,172,710
Depósitos en garantía	2,443,443	1,199,381
Reclamo por cobrar	303,712	523,262
Otros	1,669,210	358,385
Total	13,741,932	9,763,744
Corriente	3,035,032	969,710
No corriente	10,706,900	8,794,034
	13,741,932	9,763,744

Los adelantos son compras de activos fijos para futuras tiendas.

13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Cuentas por pagar comerciales	81,760,848	102,233,731
Gastos acumulados	14,382,438	12,279,955
Otras cuentas por pagar	556,995	692,022
	96,700,281	115,205,708

14. Préstamos

A continuación, se detallan las líneas de créditos y sobregiros aprobados:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Scotiabank		
Préstamo comercial con pagos trimestrales, con tasa de interés de 2.5%, Libor 3M y FECI, minimo 4.61%, fecha de vencimiento 26/10/2022.	650,000	800,000
Subtotal	650,000	800,000
Intereses		
Intereses por pagar	-	8,074
Saldo al 30 de septiembre de 2021	650,000	808,074
Porción a corto plazo	(650,000)	(320,574)
Porción a largo plazo	-	487,500

La tabla a continuación muestra los cambios en los pasivos de la Empresa que surgen de actividades de financiamientos, incluyendo cambios por efectivo y de no efectivo. Los pasivos que surgen de actividades de financiamiento son aquellos para los cuales fueron, o serán flujos de efectivo, clasificados en los estados financieros como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

El movimiento de los financiamientos recibidos se resume de la siguiente forma:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Saldo al inicio del año	800,000	8,108,432
Financiamientos recibidos	15,000,000	-
Pagos realizados	(15,150,000)	(7,308,432)
Saldo al final	650,000	800,000

Se detallan los desembolsos futuros no descontados basados en los préstamos correspondientes al 30 de septiembre de 2021.

	Tasa de interés	1 mes	De 1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 año a 5 años	Más de 5 años	Total	Saldo en Libros
Instrumentos de tasa fija	3.70%	-	56,610	501,144	164,035	-	721,788	650,000
Totales		-	56,610	501,144	164,035	-	721,788	650,000

15. Provisión para prima de antigüedad

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

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Saldo al inicio del año	1,506,750	1,281,120
Incremento a la provisión cargado a gasto	381,552	722,541
Disminución	(78,619)	(496,911)
Saldo al final	1,809,683	1,506,750

16. Arrendamientos

La Empresa arrienda activos, como locales, el plazo promedio de arrendamiento es de 12 años.

Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso activos arrendados se presentan a continuación:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Activo por derecho de uso		
Saldo inicial	187,437,425	180,543,960
Adiciones	5,531,788	6,893,465
Saldo al 30 de septiembre de 2021	192,969,213	187,437,425
Depreciación del activo por derecho de uso		
Saldo inicial	(29,302,708)	(14,188,155)
Gasto por amortización	(11,722,264)	(15,114,553)
Saldo al 30 de septiembre de 2021	(41,024,972)	(29,302,708)
Activos por derecho de uso, netos	151,944,241	158,134,717

- **Montos reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral**

	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Aumento de la depreciación del activo por derecho de uso	11,722,264	11,318,919
Aumento de los costos financieros	9,378,081	9,935,227
Aumento de otros gastos	(133,780)	(137,616)

- **Pasivos por arrendamientos**

Los pasivos por arrendamientos son descontados a una tasa de descuentos que se encuentran dentro de un rango de 5.99% - 8%, los saldos se presentan a continuación:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Montos adeudados por liquidación dentro de los 12 meses(Mostrados bajo pasivos corrientes)	10,254,282	9,189,645
Montos adeudados por liquidación despues de 12 meses	161,705,573	164,241,454
	171,959,855	173,431,099

- **Análisis de vencimiento**

La Empresa no enfrenta un riesgo de liquidez significativo con respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se mantienen conforme a la operación de la entidad.

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Menor a 1 año	10,254,282	9,189,645
Mas de 1 año, menor a 5 años	52,331,433	47,620,378
Mas de 5 años	109,374,140	116,621,076
	171,959,855	173,431,099

Los pagos futuros no descontados se presentan a continuación:

	2021	2020
1 mes	1,826,592	1,769,340
De 1 a 3 meses	3,654,621	3,538,680
3 meses a 1 año	16,709,243	15,932,973
1 año a 5 años	91,724,955	110,622,290
Más de 5 años	138,204,751	128,234,279

17. Bonos por pagar

Los bonos por pagar se presentan a continuación:

A continuación, el movimiento anual de los bonos por pagar:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Saldo inicial del año	150,000,000	130,000,000
Adiciones	-	20,000,000
Pagos realizados	-	-
Subtotal	150,000,000	150,000,000
Mas:		
Intereses por pagar	212,812	233,306
Menos:		
Costos de emisión	(1,160,836)	(1,383,889)
Saldo al final	149,051,977	148,849,417

A continuación, movimiento anual de los costos de emisión:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Saldo inicial del año	1,383,889	1,444,773
Más: costo de emisión de deuda	35,114	274,613
Menos: amortización	(258,167)	(335,497)
Saldo al final	1,160,836	1,383,889

Mediante Resolución SMV No.418-19 del 14 de octubre de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autoriza el registro de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta B/. 250,000,000.

Se detallan los desembolsos futuros no descontados basados en los prestamos correspondientes al 30 de septiembre de 2021.

	Tasa de interés	1 mes	De 1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 año a 5 años	Más de 5 años	Total	Saldo en Libros
Bonos emitidos	5.35%-6%	-	2,175,417	6,455,313	101,890,368	77,978,333	188,499,431	150,000,000
Totales		-	2,175,417	6,455,313	101,890,368	77,978,333	188,499,431	150,000,000

18. Patrimonio

El capital social de la entidad pasó de 100 de acciones nominativas a 100,000 acciones sin valor nominal el 30 de enero de 2017 mediante Escritura Pública 1678, producto de la fusión entre Distribuidora Xtra, S.A. y Supermercado Xtra, S.A., cuyo monto emitido asciende a B/. 155,785,310 (2019: B/. 155,785,310).

19. Gastos de ventas generales y administrativos

Los gastos de ventas generales y administrativos se presentan a continuación:

	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Alquileres	1,345,462	1,581,863
Servicios básicos	9,884,430	9,220,951
Publicidad y promociones a clientes	2,599,410	2,058,573
Servicio de vigilancia y alarma	4,656,765	4,218,006
Impuestos varios	2,656,769	3,178,934
Reparaciones y mantenimiento	3,887,412	3,199,222
Transportes y viáticos	2,975,834	3,100,107
Comisiones - Panamá Solidario	1,806,444	1,263,552
Honorarios profesionales	1,409,642	1,350,835
Comisiones - tarjetas y otros	1,676,032	1,670,266
Seguros varios	518,021	452,675
Papelería y útiles de oficina	331,347	361,013
Donaciones	47,500	58,025
Otros	4,504,228	2,703,860
	38,299,296	34,417,881

20. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa pueden estar sujeta a revisión por parte de las autoridades fiscales por los seis últimos años (2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020).

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

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigencia de la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

La Empresa presentó ante la Dirección General de Ingresos la solicitud de no aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para el período fiscal 2019. Mediante la Resolución No.201-4992 de 17 de agosto de 2020 se notificó a la Empresa de la aprobación a la solicitud de no aplicación del Cálculo Alterno del Impuesto Sobre la Renta (CAIR), para los años fiscales 2019, 2020 y 2021.

El detalle del gasto de impuesto se detalla a continuación:

	Septiembre 2021	**Septiembre 2020**
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	18,414,390	9,777,877
Impuesto a la tasa impositiva vigente 25%	4,603,598	2,444,469
Efecto fiscal de los gastos que no son deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más:		
Intereses sobre préstamos no deducibles	799,566	853,441
Multas y recargos	11,371	11,797
Donaciones sin resolución	-	14,506
Gastos no deducibles de períodos anteriores	404,830	48,230
Menos:		
Ingresos exentos	(30,487)	(36,047)
Plusvalía	(885,743)	(885,743)
Total de impuesto sobre la renta, neto.	4,903,135	2,450,653
A continuación resumen del gasto del impuesto sobre la renta, neto:		
Gastos impuesto sobre la renta corriente	(5,492,447)	(3,736,062)
Impuesto sobre la renta diferido	589,312	1,285,409

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

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,071,776	2,296,371
Mas:		
Plusvalía	590,495	787,327
Menos:		
Provision de cuentas incobrables	-	(11,922)
Impuesto diferido pasivo	3,662,271	3,071,776

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

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Impuesto diferido activo, al inicio del año	3,824,096	1,875,905
Mas:		
Derecho de Uso - Arrendamientos	1,179,807	1,948,191
Impuesto diferido activo, al 30 de septiembre de 2021	5,003,903	3,824,096

21. Otros ingresos

	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Ingresos por acuerdos comerciales	12,432,730	11,725,834
Otros ingresos	969,387	185,120
	13,402,117	11,910,954

22. Costos financieros

Los costos financieros se presentan de la siguiente manera:

	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	121,947	144,188
Costos financieros por financiamientos	(68,661)	(807,723)
Costos financieros por bonos	(6,716,633)	(6,182,598)
Costos financieros, netos	(6,663,347)	(6,846,133)
Costos financieros en pasivos por arrendamientos	(9,378,081)	(9,935,227)
Total costos financieros	(16,041,428)	(16,781,360)

23. Instrumentos financieros

23.1 Administración del capital

Los objetivos principales de la Empresa al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. La estrategia general de la Empresa se mantiene estable en relación con el período anterior.

La estructura de capital de la Empresa consiste en deudas netas (préstamos, arrendamientos, bonos como se detalla en la Notas 14, 16, 17 y el efectivo en bancos) y el patrimonio (que comprende las acciones comunes, el capital adicional pagado y utilidades no distribuidas).

La Empresa no está sujeta a ningún requerimiento de capital establecido externamente.

La Administración revisa la estructura de capital de la Empresa sobre una base trimestral. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

(i) La deuda se define como préstamos y bonos.

(ii) El patrimonio incluye capital en acciones y utilidades retenidas.

23.2 Índice de deuda neta y patrimonio

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Deuda (i)	149,701,977	149,657,491
Efectivo y bancos (incluyendo el efectivo y saldos en bancos)	(30,855,333)	(30,194,916)
Deuda neta	118,846,644	119,462,575
Patrimonio (ii)	184,680,561	191,162,425
Índice de deuda neta y patrimonio	64.35%	62.49%

23.3 Objetivos de la administración del riesgo financiero

La función de Finanzas de la Empresa ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Empresa a través de informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y por magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (riesgo en las tasas de interés y otro riesgo en los precios, riesgo de crédito y riesgo de liquidez).

23.4 Riesgo de mercado

La Empresa no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

23.5 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera para la Empresa, que ocurre si un cliente falla en cumplir sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Para propósitos de gestión de riesgos, la Empresa considera y consolida todos los elementos de exposición de riesgo de crédito: riesgo del deudor, riesgo país y riesgo del sector o industria.

El Comité financiero vigilan periódicamente la morosidad de la cartera de cuentas por cobrar que involucran un riesgo de crédito para la Empresa.

23.6 Riesgo de liquidez

Riesgo de liquidez es el riesgo de que la Empresa no cuente con la disponibilidad para hacerle frente a sus obligaciones de pago asociados con sus pasivos financieros cuando llegan a su fecha de vencimiento. La consecuencia puede ser el fracaso para cumplir con sus obligaciones. El proceso de administración del riesgo de liquidez, según es llevado a cabo en la Empresa, incluye proyecciones de flujo de efectivo, para evaluar las necesidades de liquidez y cumplir con las obligaciones.

23.5 Valor razonable de los instrumentos financieros

Los directores consideran que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros se aproximan a su valor razonable:

	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	30,855,333	30,855,333	30,194,916	30,194,916
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	20,281,425	20,281,425	45,542,593	45,542,593
Total de activos financieros	51,136,758	51,136,758	75,737,509	75,737,509
Pasivos financieros				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar	96,700,281	96,700,281	115,205,708	115,205,708
Bonos emitidos	149,051,977	140,697,067	148,849,417	139,313,178
Préstamos	650,000	608,329	808,074	719,464
Total de pasivos financieros	246,402,258	238,005,678	264,863,199	255,238,350

Técnicas de valuación e hipótesis aplicadas para propósitos de medición del valor razonable

Específicamente, las hipótesis utilizadas al determinar el valor razonable de los siguientes activos y pasivos financieros se describen más adelante.

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

a. Depósitos en bancos - El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

b. Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar están presentadas a su valor en libros, el cual se aproxima a su valor razonable.

c. Préstamos y bonos emitidos –Tasa comparable a valor de mercado.

d. Cuentas por pagar comerciales – el valor razonable se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar comerciales, los préstamos por pagar y los bonos emitidos están clasificados en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

24. Otros pasivos

Los otros pasivos surgen del Programa de lealtad de clientes Full Xtra, reconocidos de conformidad con la NIIF 15, al 30 de septiembre de 2021. Los ingresos diferidos eran de B/.958,352.0 (2020: B/. 1,065,620).

25. Compromisos y contingencias

La Empresa está incluida en un proceso ordinario de mayor cuantía para la indemnización por daños y perjuicios radicado en el Juzgado Décimo Segundo de Circuito Ramo Civil interpuesto por un tercero en contra de Corporación La Prensa, Editorial por la Democracia y Distribuidora Xtra, S.A. - ahora Supermercados Xtra, S.A. - (solidariamente). La Empresa ha presentado contestación de la Demanda el 27 de junio de 2017 dentro del término procesal. Este litigio se encuentra pendiente de apertura del proceso al período probatorio.

26. Eventos subsecuentes

La Empresa ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2021, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 17 de noviembre del 2021, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

27. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 30 de septiembre de 2021, han sido aprobados y autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 17 de noviembre de 2021.

M F

M

Banistmo

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Bonos Corporativos por US$250,000,000.00

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número 3-93, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso 3195, bajo el Contrato de Fideicomiso de Garantía suscrito el 23 de octubre de 2019 entre SUPERMERCADOS Xtra, S.A. como Fideicomitentes y Emisor, Banco General, S.A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor**: Supermercados Xtra, S.A., tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.

2. **Resolución de registro de valor:** La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-418-19 del 14 de octubre de 2019.

3. **Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado:** Monto máximo de Doscientos Cincuenta Millones de Dólares moneda legal de los Estados Unidos de América (USD250,000,000.00).

4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 30 de septiembre de 2021 del Fideicomiso FID 3195 ascendían a US$42,069.27.

5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Serie	Fecha de emisión	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
A	28-oct-2019	65,000.000.00	65,000.000.00	5.35%	28-oct-2024
B	28-oct-2019	65,000,000.00	65,000,000.00	6.00%	28-oct-2026
C	03-abr-2020	10,000,000.00	10,000,000.00	5.35%	03-abr-2025
D	03-abr-2020	10,000,000.00	10,000,000.00	6.00%	03-abr-2027

6. El Fideicomiso identificado FID 3195, al cierre del 30 de septiembre de 2021 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos:**

   A. **En las Cuentas Fiduciarias:**

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuenta Bancaria Local	**42,069.27**	100%	A la vista

   B. **Carta de Crédito para Reserva de Servicio de Deuda**

En virtud del Prospecto Informativo de la Emisión de Bonos el Emisor se obliga a depositar y mantener en todo momento fondos que cubran por lo menos el próximo pago de trimestral de intereses que corresponda pagar bajo los Bonos emitidos y en circulación y tendrá la opción de cubrir el Balance Requerido mediante el depósito de fondos en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda o mediante la entrega al Fiduciario de una o más Carta(s) de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda, por un monto que, sumado a los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, cubran o sean al menos iguales al Balance Requerido. La Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda será pagadera con el solo requerimiento de pago que haga El Fiduciario al Emisor Elegible, actuando con base a instrucciones del Agente de Pago, Registro y Transferencia y la cual deberá mantenerse vigente hasta que la totalidad de Bonos hayan sido cancelados en su totalidad.

- El Fiduciario mantiene Carta de Crédito Standby Irrevocable a su favor emitida por The Bank of Nova Scotia por la suma de USD2,134,430.56 con vencimiento inicial 23 octubre de 2020 renovable automáticamente de forma anual.

A la fecha de esta certificación, el saldo de la cuenta fiduciaria de Reserva es de US$ 42,069.27 que sumado al importe de la Carta de Credito Standby cubren el balance mínimo requerido correspondiente al Aviso de Intereses para el próximo pago de intereses.

8. **Concentración de Activos Fiduciarios:** Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios, representan un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.

9. **Clasificación de los Activos Fideicomitidos cedidos al Fideicomiso según su vencimiento:**

   Al 30 de septiembre de 2021 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Depósitos en banco	42,069.27	-	-	42,069.27
Total de activos	42,069.27	0.00	0.00	42,069.27

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3195, no mantiene pagaré como bienes fideicomitidos.

11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3195, no mantiene valor residual de los activos fideicomitidos, ya que no posee activos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.

12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres conforme al Patrimonio Fideicomitido para la Reserva de Servicio de Deuda

Trimestre	Próximo Pago de Intereses	Cobertura Requerida	Bienes y Derechos Fideicomiso	Cobertura de Obligaciones Garantizadas por el Fideicomiso
31-dic-20	2,128,125.00	100%	2,156,806.84	101%
31-marzo-21	2,175,416.66	100%	2,156,828.90	99%
30-junio-21	2,175,416.66	100%	2,176,457.46	100%

13. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

    Conforme al Prospecto Informativo y los Documentos de la Emisión, el Emisor se obliga, a cumplir las "Obligaciones Financieras" las cuales serán revisadas trimestralmente y presentadas por el Emisor al Agente de Pago con base en los estados financieros del emisor, auditados e interinos, iniciando la primera medición con la expedición de los primeros estados financieros auditados de Supermercados Xtra, S.A. del año fiscal posterior a la Fecha de Oferta de la Emisión, y las mediciones siguientes se harán con frecuencia trimestral con los resultados financieros de los últimos doce (12) meses:

    a. Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 4.0x.
    b. Mantener una relación Deuda Neta / EBITDA igual o menor que 3.5x.

    Adicionalmente, para efectos de cumplir con el contenido de esta Certificación del Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto Informativo,

se deja constancia de que para el cálculo de la relación de cobertura, el Fideicomiso tiene como finalidad garantizar las Obligaciones Garantizadas, sujeto al orden de prelación establecido en el Fideicomiso, contemplando el pago de los intereses e intereses moratorios y, luego, aplicando los fondos remanentes a los saldos adeudados en concepto de capital a los Tenedores Registrados en proporción a sus respectivas acreencias y hasta donde alcancen los fondos de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.

Basado en lo anterior y que a fecha no se ha recibido una Declaración de Vencimiento Anticipado, se deja constancia que el Fiduciario hace cualquier calculo de Reserva de Servicio de Deuda establecido en el Prospecto Informativo basado en los Bienes Fiduciarios que mantiene a fecha de 30 de septiembre de 2021 como parte del Fideicomiso de Garantía

Reserva de Servicio de Deuda al 30 de septiembre de 2021

Bienes en Fideicomiso	2,176,499.83	101%
Proximo Pago de Intereses	2,151,770.83	

A la fecha de la certificación la Cobertura es del 100%

El Fideicomiso identificado con el número FID 3195, sólo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 21 de octubre de 2021.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario Local bajo el Contrato de Fideicomiso

Dayra Santana
Firma Autorizada