

REPÚBLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DE VALORES DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00

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

ANEXO No. 1 FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año Terminado el: 31 de diciembre de 2023

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: SUPERMERCADOS XTRA, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: **Bonos Corporativos**
Resolución No. SMV-418-19 de 14 de octubre de 2019 y modificación de resolución No. SMV -556-21-23 de diciembre de 2022 y resolución No. 232-22 de 16 de junio de 2022.
Acciones Comunes
Resolución No. SMV-237-22 de 23 de junio de 2022

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.

I PARTE: DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Emisor

El Emisor es una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante Escritura Pública No. 490 del 2 de julio de 1958 y su documento adicional, la Escritura Pública No. 662 del 12 de septiembre de 1958, ambas de la Notaria Pública del Circuito de Chiriquí, debidamente inscrita al Tomo 365 Folio 19, Asiento 77860 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá desde el 16 de octubre de 1958. Tanto la razón social como la razón comercial del Emisor es Supermercados Xtra, S.A. La duración de la sociedad emisora es perpetua.

Domicilio comercial: Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Díaz, Panamá

Correo electrónico: kbarahona@superxtra.com

Teléfono: 290-9077

En 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. Este mismo año, Souq Investment LP adquirió 53,000 acciones (53%) de las acciones emitidas.

Mediante Resolución SMV No. 418-19 del 14 de octubre de 2019 y modificación según Resolución SMV No.556-21 de 23 de diciembre de 2021, 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 están emitidos B/.195,000,000 al 31 de diciembre de 2023 (2022: B/.195,000,000).

En el 2019 se realizó la emisión de las series A y B de los Bonos Corporativos mediante la resolución SMV 418-19 por un monto de US\$130.0 millones. En 2020 se emitieron las series C y D por un monto de US\$20.0 millones. En 2022 se emitieron las series E, F y G por un monto de US\$100 millones mediante Resolución SMV 556-21. La emisión de Bonos Corporativos financió los planes de expansión del Emisor.

Durante el año 2022, hubo un cambio en la composición accionaria ya que Supermercados Xtra, S.A. y los accionistas fundadores concretaron la recompra de 53,000 acciones propiedad de Souq Investment LP. En junio de 2022 se realizó un *split* de acciones a razón de 1:125x, quedando 12,500,000 acciones emitidas, de las cuales 10,000,000 son acciones emitidas y en circulación.

Mediante resolución SMV 237-22, los accionistas fundadores adquirieron acciones en Tesorería por la suma de US\$50.0 millones, cuyos fondos fueron empleados para ejercer la redención parcial de las series E, F y G de los bonos corporativos emitidos en enero 2022, quedando dichas series con un saldo insoluto de \$45.0m a la fecha.

Durante el año fiscal 2023, el Emisor continuó con sus planes de expansión realizando importantes inversiones de capital enfocadas en la apertura de 6 nuevas tiendas y la remodelación de 3 de sus tiendas existentes.

A continuación, se presenta un cuadro de los pasivos y patrimonio de Supermercados Xtra S.A

Pasivos y Patrimonio en (US\$)		
	2023	2022
Pasivos:		
Pasivos corrientes:		
Préstamos	20,018,889	-
Bonos emitidos e intereses por pagar	64,998,849	
Obligaciones por arrendamientos	12,192,483	11,883,170
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	128,346,843	137,499,090
Otros pasivos	604,010	635,186
Total de pasivos corrientes	226,161,074	150,017,446
Pasivos no corrientes:		
Préstamos		
Bonos emitidos	129,117,191	193,612,759
Obligaciones por arrendamientos	169,353,012	165,292,498
Provisión para prima de antigüedad	3,685,997	3,304,623
Total de pasivos no corrientes	302,156,200	362,209,880
Total de pasivos	528,317,274	512,227,326
Patrimonio:		
Acciones comunes	155,785,310	155,785,310
Acciones en tesorería	- 57,035,510	- 57,035,510
Impuesto de dividendos prepagados	(1,722,974)	(1,532,896)
Utilidades no distribuidas	25,599,402	21,976,892
Total de patrimonio	122,626,228	119,193,796
Total de pasivos y patrimonio	650,943,502	631,421,122
Apalancamiento Financiero		
Pasivos Financieros / Patrimonio	0.81x	0.81x

Contingencias:

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 Corporativos por un valor nominal hasta US\$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.

El 3 de enero de 2022, el Emisor emitió las series E, F y G por US\$ 100,000,000 de los cuales prepagó US\$ 50,000,000 en el mes de junio de 2022 y amortizó US\$ 5,000,000 de acuerdo al plan, quedando al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2023 como se presenta a continuación:

Serie	Monto	Plazo	Tasas	Redención Anticipada	Resolución No.
Serie A:	65,000,000	5 años	5.35%	Años 2-4 al 102% y Año 5 en adelante al 100%	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie B:	65,000,000	7 años	6.00%	Años 4-6 al 102% y Año 7 en adelante al 100%	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie C:	10,000,000	5 años	5.35%	Años 2-4 al 102% y Año 5 en adelante al 100%	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie D:	10,000,000	7 años	6.00%	Años 4-6 al 102% y Año 7 en adelante al 100%	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie E:	11,537,550	5 años	9.25%	Años 2 en adelante al 100%	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie F:	10,962,450	5 años	9.25%	Años 2 en adelante al 100%	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie G:	22,500,000	5 años	9.25%	Años 2 en adelante al 100%	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Total	195,000,000				

Al 31 de diciembre de 2023 se cuenta con un préstamo vigente de US\$ 20 millones para hacer frente a las necesidades de capital de trabajo, alineado al saldo de las cuentas por cobrar de los medios de pago del Estado asociados a los programas de alivio económico y de ayuda educativa.

En materia de dividendos, la política del Emisor es decretar dividendos trimestralmente con base en los resultados de la Empresa, su nivel de endeudamiento, sus planes de expansión y sujeto al cumplimiento de indicadores financieros, así como a la aprobación de la Junta Directiva.

B. Capital accionario

Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor tiene un capital autorizado de doce millones quinientos mil (12,500,000) acciones comunes sin valor nominal y su valor contable asciende a US\$98.7 millones. De éstas, diez millones (10,000,000) de acciones están en circulación y dos millones quinientas mil (2,500,000) están en tesorería de la empresa.

Tipo de valor y clase	No. de Acciones autorizadas	No. de Acciones en circulación	Listado Bursátil	Capital Pagado
Acciones comunes	12,500,000	10,000,000	Bolsa de Valores de Panamá, SA Codigo: XTRA	\$ 98,749,800.00

Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor no tenía compromiso alguno de incrementar

su capital. No existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.

Al 31 de diciembre de 2023 no existen acciones suscritas no pagadas.

C. Pacto social y estatutos del emisor

El emisor es una sociedad anónima constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 490 del 2 de Julio de 1958 y su documento adicional, la Escritura Pública No. 662 del 12 de septiembre de 1958, ambas de la Notaría Pública del Circuito de Chiriquí, debidamente inscrita al Tomo 356, Folio 19, Asiento 77860 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá desde el 16 de octubre de 1958.

Pacto Social y Estatutos del Emisor:

- No existen negocios o contratos entre el Emisor y sus Directores o Dignatarios.
- No existen disposiciones en el Pacto Social del Emisor en relación con que Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores del Emisor tengan: a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo, o contrato en la que tengan interés; b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directora, en ausencia de un quórum independiente; c) retiro o no retiro de los Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores por razones de edad. Para ser Director del Emisor no se requiere ser accionista del mismo.
- No hay cláusulas que discriminen contra un tenedor existente o futuro de las acciones comunes del Emisor. Al 31 de diciembre de 2023, la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor se encontraba en posesión de 232 accionistas.
- No existen restricciones en cuanto al cambio de los derechos de los tenedores de las acciones, más que las establecidas por Ley.
- La Junta General de Accionistas ejerce el poder supremo de la sociedad y se reunirá en sesión ordinaria por lo menos una vez al año en la forma y en el día que determinen los Estatutos y, mientras no sean aprobados los Estatutos, en la fecha que convoque el Presidente de la sociedad. La Junta General de Accionistas también sesionará en reuniones extraordinarias que serán convocadas por el Presidente de la sociedad o por cualquier otro funcionario o dignatario de la sociedad a quien la Junta Directiva autorice para hacer la convocatoria y en los casos en que estipulen los Estatutos de la sociedad. Las reuniones de la Junta General de Accionistas podrán celebrarse en cualquier parte dentro de la República de Panamá o en el lugar o lugares que señale la Junta Directiva.
- A la fecha, no hay limitaciones en los derechos para ser propietario de valores del Emisor.

- A la fecha, las acciones del Emisor son de libre circulación y no existe restricción alguna para su traspaso. La propiedad efectiva del 97% de las acciones del Emisor, al 31 de diciembre de 2023 se encuentran registradas en Central Latinoamericana de Valores.
- Las modificaciones al capital social del Emisor se realizarán según lo establecido por Ley.

D. Descripción de negocios del Emisor

Giro Normal de Negocios

En el año 1990, la cadena de Supermercados Xtra inició sus operaciones con el enfoque de atender las necesidades del consumidor de áreas populares, apalancándose en la expectativa de crecimiento demográfico de lugares distantes con alto tráfico y densamente poblados.

La empresa ha mantenido de manera consistente su propuesta valor, lo que le ha permitido posicionarse en la mente del consumidor como un supermercado con precios bajos y que cuenta con un amplio portafolio de productos con una buena relación calidad-precio para satisfacer las necesidades de los panameños y contribuir a mejorar su bienestar y el de sus familias.

Supermercados Xtra opera con cuatro formatos de venta: a) Super Xtra que se caracteriza por tiendas grandes de 2.500 metros cuadrados a 6.800 metros cuadrados, situadas en áreas de alta densidad y con portafolio que abarca todas nuestras unidades de negocios (departamentos); b) Xtra Market, Maxi Feria y Feria Xtra son tiendas de menor escala entre 500 metros cuadrados y 2.500 metros cuadrados en áreas residenciales urbanas y rurales con un portafolio enfocado en el departamento de supermercados.

La estrategia y modelo de negocio que ha implementado Supermercados Xtra le ha permitido a la cadena situarse como el supermercado con mayor participación de mercado en Panamá contando con 52 tiendas en el territorio con un total de 122 mil metros cuadrados de piso de venta.

A continuación, se presenta un detalle de las tiendas existentes y su fecha de apertura:

Tienda	Apertura	Tienda	Apertura	Tienda	Apertura
San Miguelito	1991	Chorrillo	2018	Paseo David	2022
Monterrico	1995	Changuinola	2018	Chilibre	2022
Ojo de Agua	1996	Bugaba	2018	Chorrera XM	2022
Chorrera	1999	Transistmica	2018	Chorrera MXF	2022
Los Pueblos	2001	Penonomé	2018	Gran Estacion	2022
Arraiján	2003	Cativá	2018	Puerto Armuelles	2022
Las Acacias	2007	Santiago Terminal	2019	La Villa	2022
Vista Alegre	2009	Las Tablas	2019	Buena Vista	2022
Condado del Rey	2012	Aguadulce	2019	Chitré Centro	2022
Villa Lucre	2014	Chepo	2019	Mañanitas	2022
Chitré	2015	Villalobos	2019	Chanis	2023
Santiago Plaza	2015	Via Israel	2020	Capira	2023
Sabanitas	2016	La Marquesa	2020	Ocú	2023
El Lago	2016	Calidonia	2021	Brisas del Golf	2023
David	2017	Rio Abajo	2021	San Isidro	2023
Anclas	2017	4 Altos	2021	San Vicente	2023
Pacora	2017	Coronado	2021		
Albrook	2017	La Siesta	2022		

Descripción de la Industria

Antecedentes

La industria de supermercados en Panamá es altamente competitiva, siendo las principales cadenas Supermercados Xtra (con los formatos Super Xtra, Xtra Market, Maxi Feria Xta y Feria Xtra); Grupo Rey (con los formatos Rey, Romero, Mr. Precio y Metro Plus); Super 99; El Machetazo; Supermercados Riba Smith, Super Carnes, El Fuerte y Price Smart. Además de competir entre ellos, compiten también con otras tiendas de alimentos y productos al detal. En el país, aún no operan supermercados de formato internacional como Carrefour, Walmart, Casino o sus comparables.

El creciente potencial de la economía panameña trae consigo un desarrollo y un crecimiento significativo de la industria de supermercados. Los principales factores de éxito en la actividad de supermercados han sido: precio, variedad, calidad, localización y conveniencia, servicio, presentación y diferenciación. Para diferenciarse de sus competidores, Supermercados Xtra, fiel a su promesa valor, mantiene los precios más bajos del mercado, tiene una amplia variedad de productos con una buena relación calidad- precio, y una vasta cobertura geográfica que genera una afluencia de clientela, mientras que su competitivo programa de lealtad es clave para lograr una alta tasa de retención en la base de clientes de la cadena.

Dado los altos volúmenes de venta, las grandes cadenas de supermercados aprovechan las economías de escala para obtener productos a precios más bajos. La industria se ha tornado cada vez más competitiva, con un incremento de locales dedicados a la venta al detal de productos alimenticios y para el

hogar, al tiempo que el entorno mundial pone una mayor presión sobre los márgenes debido a los incrementos en los precios de los *commodities* y al alza de los costos logísticos. Esto ha llevado al sector a una búsqueda continua de eficiencia operativa y de activar programas de lealtad para conocer mejor las preferencias de sus clientes. La industria se ha ido adaptando a consumidores cada vez más sofisticados, que esperan que la experiencia de compra sea mucho más eficiente, y es por ello que en Supermercados Xtra hemos invertido continuamente en poner a la disposición de nuestros clientes nuevos métodos de pago, nuevas formas de pago, como el autopago y hemos modernizado nuestro canal de e-commerce.

Ambiente Regulatorio

En atención a las normas que regulan en Panamá a las sociedades anónimas, las Instituciones Públicas que controlan su funcionamiento administrativo son:

- a) El Ministerio de Comercio e Industrias, en cuanto a su licencia Mercantil,
- b) El Ministerio de Economía y Finanzas, en cuanto a su tasa única, rentas e impuestos nacionales,
- c) El Municipio del domicilio, en cuanto a tasas e impuestos municipales,
- d) Superintendencia de Mercado de Valores, en cuanto a instrumentos financieros.

Por otro lado, el Emisor debe cumplir con las disposiciones de salubridad que le exige el Ministro de Salud, al igual que con la salud ocupacional que le impone el Ministerio de Trabajo y las disposiciones de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) y Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM).

Litigios legales

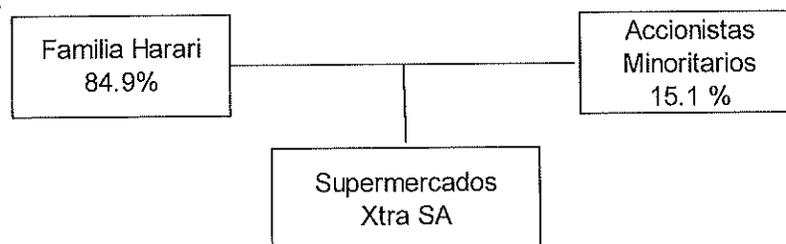
A la fecha de este informe de actualización anual, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

Sanciones Administrativas

A la fecha de este informe de actualización anual, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia del Mercado de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

E. Estructura Organizacional

La estructura Organizativa del Emisor al 31 de diciembre de 2023 se desglosa de esta forma:



MF

El 97% de las acciones comunes y en circulación se encuentran registradas en la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

F. Propiedad, Planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2023, Supermercados Xtra, S.A. mantiene activos fijos netos por la suma de US\$96.3 millones.

	Terrenos	Mejoras	Planta y Equipos	Mobiliario	Total
2022	2,140,000	41,288,960	31,977,250	14,038,781	89,444,991
2023	2,140,000	43,994,994	35,014,806	15,193,097	96,342,897

G. Investigación, desarrollo, patentes y licencias

Por medio de investigación de mercado, el Emisor analiza su posicionamiento en el mercado de venta al detal en Panamá comparado con las otras cadenas. En estas investigaciones, se analizan todas las divisiones de negocio, como supermercados, frescos, mercancía general, farmacia y cafetería; y así conocer su posicionamiento en cada una de estas frente a sus competidores. Con esta información, Supermercados Xtra define y establece las estrategias a mediano y largo plazo que se traduzcan en mejoras de indicadores operativos como lo son la compra promedio por transacción (*ticket promedio*) y aumento del tráfico en tienda (*número de visitas*), entre otros.

H. Información de tendencias

La recuperación de la industria al detal ha avanzado de manera gradual principalmente debido al entorno inflacionario global y local y la reducción de los programas de alivio económicos, lo cual ha resultado en una disminución del poder adquisitivo de la población de nivel socioeconómico bajo. Esto, aunado a la disrupción social observada durante el último trimestre del año 2023 y a la incertidumbre generada al ser un año preelectoral ha llevado a los clientes a basar sus decisiones de compra principalmente por precio. Supermercados Xtra, ha prevalecido a estas presiones del mercado pues ha mantenido su promesa de precios bajos y de esa manera contribuir al bienestar integral del pueblo panameño.

La empresa siguió adelante con sus planes de expansión, inaugurando 6 tiendas de diversos formatos para atender las necesidades específicas de los clientes tanto en las zonas rurales o urbanas a las que llegamos con nuestra propuesta de valor. Estas aperturas no solo contribuyen a ofrecer opciones con precios más accesibles para el pueblo panameño, sino que también apoya en la generación de empleo directo e indirecto que permitan mejorar la calidad de vida de las comunidades a las que llegamos.

En un contexto más amplio, la industria retail ha venido experimentando una serie de cambios, desde la creciente digitalización hasta la evolución de las preferencias del consumidor y lo que ha llevado a que Supermercados Xtra integre estas nuevas

tendencias en su operación.

Un ejemplo de ello es el crecimiento del comercio electrónico, específicamente el uso de apps de servicio de entrega a domicilio. Al observar cómo los clientes priorizan la conveniencia y seguridad, rápidamente se trabajó en la alianza con PedidosYa donde abastecemos desde 34 tiendas. Esto nos llevó a invertir en tecnología y capacitación del personal para ofrecer una experiencia de omnicanalidad a nuestros clientes.

La empresa continúa invirtiendo en tecnología como una herramienta clave para generar mayores eficiencias en la cadena de valor a la vez que nos permite mejorar la experiencia del cliente a través de la personalización de ofertas para mantener la lealtad del consumidor. Estrategias como la segmentación de los clientes, programas de fidelización y ofertas personalizadas están siendo utilizadas para mejorar la satisfacción del cliente y mejorar el desempeño de la entidad.

Las estrategias comerciales de expansión de oferta de producto para satisfacer las preferencias individuales, así como la ampliación del portafolio de marca privada que ofrece calidad a precios competitivos ha probado ser exitosa pues ha aumentado el repertorio de productos a la vez que ofrece una mejora en la rentabilidad. Esto nos permite diferenciarnos en un mercado cada vez más competitivo y seguir siendo referentes de precios bajos.

A pesar de los desafíos, Supermercados Xtra ha mantenido resultados financieros positivos, con un crecimiento de 3.9% en los ingresos ordinarios con relación al año anterior. La empresa mantiene su enfoque en maximizar el valor de la operación, optimizando la cadena de abastecimientos, ampliando su integración operativa, capturando mayores economías de escala y buscando mayores eficiencias en toda la cadena de valor.

De cara al futuro, continuaremos fieles a nuestra esencia de garantizar siempre los precios más bajos del mercado y seguiremos construyendo sobre nuestra estrategia de expandir nuestra presencia en el mercado y nuestro negocio digital, asegurando continuar satisfaciendo las preferencias de nuestros clientes, mientras que fortalecemos nuestra cadena logística, entregando resultados financieros robustos, preservando la generación de efectivo, cuidando los gastos y asegurando que las inversiones se encuentren alineadas con la estrategia corporativa y la expectativa de nuestros socios e inversionistas.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL EMISOR

A. Resumen de las cifras financieras del emisor

A continuación, se presentan las cifras financieras del Emisor para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2023.

Supermercados Xtra Balance General en (US\$)		
	2023	2022
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en banco	11,466,547	13,031,066
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	37,110,339	31,851,518
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	767,868	983,356
Inventarios, netos	109,174,282	97,035,991
Otros activos	901,916	1,098,945
Activos corrientes por impuestos	2,758,752	1,428,118
Activos corrientes	162,179,704	145,428,994
Activos no corrientes:		
Propiedad, planta y equipo	96,427,957	89,444,992
Activos intangibles, neto	154,966,515	158,756,255
Plusvalía	78,732,750	78,732,750
Activos por derecho de uso, netos	149,559,011	149,981,496
Activo por impuesto diferido	1,259,609	6,834,648
Otros activos	7,817,956	7,000,327
Total de activos no corrientes	488,763,798	490,750,468
Total Activos	650,943,502	636,179,462
Pasivos:		
Pasivos corrientes:		
Préstamos	20,018,889	-
Bonos emitidos	64,998,849	-
Obligaciones por arrendamientos	12,192,483	11,883,170
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	128,346,843	137,499,090
Otros pasivos	604,010	635,186
Pasivos corrientes	226,161,074	150,017,446
Pasivos no corrientes:		
Préstamos	-	-
Bonos emitidos	129,117,191	193,612,759
Obligaciones por arrendamientos	169,353,012	165,292,498
Pasivo por impuesto diferido	-	-
Provisión para prima de antigüedad	3,685,997	3,304,623
Pasivos no corrientes	302,156,200	362,209,880
Patrimonio:		
Acciones comunes	98,749,800	98,749,800
Impuesto de dividendos prepagados	(1,722,974)	(1,532,896)
Utilidades no distribuidas	25,599,402	21,976,892
Total de patrimonio	122,626,228	119,193,796
Total de pasivos y patrimonio	650,943,502	636,179,462

En el siguiente cuadro se puede observar el Estado de Ganancia y Pérdidas para los periodos culminados 2022 y 2023.

Estado de ganancia o pérdida (en US\$)		
	2023	2022
Ingresos de actividades ordinarias	865,507,542	832,797,884
Costos de ventas	<u>(666,651,921)</u>	<u>(650,624,026)</u>
Ganancia Bruta	198,855,621	182,173,858
Otros ingresos	23,679,481	23,573,540
Gastos de depreciación y amortización	(20,931,122)	(16,581,077)
Depreciación de los activos por derecho de uso	(16,986,082)	(16,112,848)
Gastos de salarios y beneficios a empleados	(70,706,066)	(65,537,281)
Costos financieros, netos	(14,733,130)	(15,004,307)
Costos financieros por arrendamientos	(13,323,182)	(13,154,738)
Gastos de ventas generales y administrativos	<u>(59,403,048)</u>	<u>(53,395,278)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	26,452,472	25,961,869
Impuesto sobre la renta corriente	<u>(4,610,078)</u>	<u>(7,372,014)</u>
Beneficio por impuesto diferido	(819,884)	575,776
Total de gasto de impuesto sobre la renta	(5,429,962)	(6,796,238)
Ganancia neta del año	21,022,510	19,165,631
Ganancia neta por acción básica	2.10	1.92
Ganancia neta por acción diluida	2.10	1.92

B. Discusión de los resultados financieros y operativos del emisor

1. Situación Financiera del Emisor

Activos

Durante 2023 los activos totales de Emisor aumentaron en US\$14.7m (+2.3%) totalizando US\$650.9 millones al 31 de diciembre de 2023.

Los activos circulantes incrementaron US\$16.8 millones influenciado por los siguientes movimientos: a) incremento en la cuenta por cobrar de US\$ 5.3 millones que resulta del Programa Panamá Solidario del MIDES y de los programas de becas del IFARHU, y b) incremento en inventarios por US\$12.1 millones, principalmente, impulsadas por las dotación de nuevas tiendas, así como también a la iniciativa de

MAE

M

asegurar abastecimiento en categorías clave dentro de la división de supermercado y atender de manera exitosa las actividades comerciales de principio de año como carnavales y comienzo del año escolar.

	2023	2022
Supermercado	71,126,510	62,063,051
Fresco	11,773,468	10,692,040
Farmacia	10,968,379	6,956,488
Ferretería	3,030,895	2,864,003
Ropa y accesorios	2,380,563	3,614,479
Accesorios para el hogar	2,889,860	3,388,214
Escolar y oficina	709,023	632,146
Otros	1,542,776	2,221,243
Electrónica	1,086,912	1,486,304
Recreación	1,986,826	1,870,536
Línea blanca y mueblería	448,349	590,433
Juguetería	1,006,971	805,088
Restaurante y panadería	440,134	364,289
	109,390,666	97,548,314
Menos: provisión para inventarios	(216,384)	(512,323)
Total de inventarios	109,174,282	97,035,991

Los activos no circulantes se redujeron en US\$2.0 millones pasando de US\$490.8 millones a US\$488.8 millones al 31 de diciembre de 2023. El incremento neto de Propiedad, planta y equipo por US\$ 7.0 millones en línea con nuestro plan, corresponde a adiciones de inversión y expansión por \$23.0m y depreciación por \$16.0 millones, compensado con la reducción de impuesto diferido.

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2023, los pasivos totales del Emisor cerraron en US\$528.3 millones incrementando en US\$16.1 millones versus el año anterior.

Los pasivos circulantes aumentaron US\$ 76.1 millones pasando de US\$150.0 millones a \$226.2 millones al cierre de 2023; principalmente por la adquisición de préstamos para hacer frente a las necesidades de capital de trabajo resultantes del retraso en el cobro de los medios de pago del Estado y el Bono Corporativo Serie A por US\$ 65 millones cuya fecha de vencimiento es octubre de 2024.

Los pasivos no circulantes aumentaron US\$4.9 millones, pasando de US\$ 362.2 millones a US\$ 367.1 millones al 31 de diciembre de 2023 a raíz del incremento en las obligaciones de arrendamiento cuyo incremento se explica por las nuevas aperturas.

Patrimonio

El patrimonio presenta un incremento de US\$ 3.4 millones, pasando de US\$119.2 millones a \$122.6 millones en diciembre de 2023. La composición del mismo se presenta a continuación.

	Nota	Acciones comunes	Acciones en Tesorería	Impuestos de dividendos prepagado	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	19	155,785,310		(861,245)	36,909,616	191,833,681
Ganancia del año		-	-	-	19,165,631	19,165,631
Distribución de dividendos		-	-	375,778	(31,447,089)	(31,071,311)
Recompra de acciones		-	(109,505,328)	-	(82,519)	(109,587,847)
Capitalización de acciones en tesorería		-	52,469,818	-	(2,568,747)	49,901,071
Impuestos de dividendos prepagados		-	-	(1,047,429)	-	(1,047,429)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	19	<u>155,785,310</u>	<u>(57,035,510)</u>	<u>(1,532,896)</u>	<u>21,976,892</u>	<u>119,193,796</u>
Ganancia del año		-	-	-	21,022,510	21,022,510
Distribución de dividendos		-	-	696,000	(17,400,000)	(16,704,000)
Impuestos de dividendos prepagados		-	-	(886,078)	-	(886,078)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	19	<u>155,785,310</u>	<u>(57,035,510)</u>	<u>(1,722,974)</u>	<u>25,599,402</u>	<u>122,626,228</u>

A partir de la salida al mercado secundario en el mes de Junio 2022, el Emisor ha ajustado su política de dividendos acordando la periodicidad a trimestral, previa presentación a la Junta Directiva, y siempre que se cumplan con los criterios aprobados para tal efecto.

El emisor ha pagado dividendos como se indica a continuación:

Dividendo Pagado	2024	2023	2022
Enero	B/.6,250,000	B/.5,800,000	
Abril		B/.5,800,000	B/.25,647,089
Agosto		B/.5,800,000	
Octubre		B/.5,800,000	

2. Liquidez del Emisor

El índice de liquidez a cierre de diciembre 2023 se ubicó en 0.72x vs. 0.97x registrado a diciembre de 2022. Esta disminución ha sido generada por el aumento en el pasivo circulante producto del vencimiento del Bono Corporativo Serie A, aunado al préstamo solicitado por US\$ 20 millones debido al desfase en cobros del Estado.

3. Resultado de las Operaciones del Emisor

Los ingresos de actividades ordinarias al finalizar el año 2023 se situaron en US\$865.5 millones con un aumento de 3.9% vs. 2022. Dicho crecimiento se debe a la materialización del plan de expansión de la empresa a nivel nacional, fortaleciendo nuestra cobertura geográfica con 6 nuevas tiendas, a la vez que acercamos nuestra propuesta de valor a más clientes potenciales. Dicho plan nos permitió continuar mejorando nuestra posición de mercado en términos de participación de ventas. Adicionalmente, la venta fresca de tiendas nuevas nos permitió compensar la desaceleración y posterior eliminación, en octubre de 2023, del programa de ayuda social que benefició a nuestros clientes más vulnerables económicamente (vale Digital) desde el 2020, al igual que absorber el impacto desfavorable que tuvieron los disturbios y la paralización de la cadena logística ocasionada por los cierres de las principales vías del país en el Q4 del 2023, con su correspondiente impacto en la economía

Adicionalmente, logramos una mejora en margen bruto de 110 bps, generada principalmente por la expansión de nuestra base de proveedores, apuntando a optimizar la adquisición eficiente de productos con una buena relación calidad-precio. Esto se ve reforzado también por un incremento en la centralización logística de una parte relevante de los productos tanto locales como importados, asegurando abastecimiento y mejorando la percepción de calidad y frescura a la vez que nos permite optimizar nuestra eficiencia y oportunidad de resurtido a tiendas.

Estas acciones fueron clave para permitirnos afrontar exitosamente las presiones en margen originadas por el alza en los precios de los commodities a nivel mundial y el entorno local que se ha enfrentado a una intensa actividad competitiva. Considerando lo anterior, nos enorgullece confirmar que seguimos siendo reconocidos como el máximo referente de ahorro en Panamá por más de 33 años.

El nivel de gastos generales administrativos y de ventas, excluyendo el efecto de aperturas, se han mantenido bajo control gracias a la implementación de eficiencias a lo largo de la cadena de valor.

Continuamos manteniendo nuestro nivel de inversión en mercadeo, con promociones y comunicación efectiva a nuestra base de clientes, la cual continúa creciendo con aquellos que hemos ido atrayendo conforme nos acercamos a sus comunidades. Esto lo evidenciamos con el indicador de clientes fidelizados que aumentó en un 1% vs el cierre del año 2022, mientras que las visitas de dichos clientes fidelizados incrementaron en 9.4% con respecto al año anterior.

El gasto de salarios alcanzó los US\$ 70.7 millones; mostrando un incremento de 7.9% vs el mismo periodo comparable del año pasado. Dicho aumento es explicado principalmente por el efecto de las aperturas de tiendas nuevas. Si se excluye dicho efecto, el gasto incrementa únicamente 3.1% contra el periodo precedente, manteniendo siempre como prioridad nuestro plan de fortalecimiento del talento de la empresa, que nos permite seguir entregando resultados positivos y retadores a nuestros accionistas, al tiempo que somos una marca empleadora robusta y atractiva, buscando permanentemente la generación de eficiencias en procesos y sistemas para ser el operador de más bajo costo del mercado, apalancado en

tecnología que redunde en seguir manteniendo la canasta básica más económica del país

La ganancia antes de intereses, depreciación, amortización e impuestos (EBITDA), incluido el impacto de la adopción de la norma NIIF 16 (Arrendamientos), estuvo en US\$92.4 millones y margen de 10.7%, con alza de US\$5.6 millones vs. los US\$86.8 millones observados en el 2022, con un margen de 10.4%.

Por su parte, el EBITDA ajustado, sin considerar el efecto de NIIF 16, ascendió a US\$67.0 millones y margen de 7.7%, un incremento de 5.6% vs. el 2022 de US\$63.4 millones y margen de 7.6%. Dicha mejora en el margen EBITDA es el resultado de los esfuerzos previamente mencionados en mejora de margen bruto y un riguroso control de gastos.

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

EBITDA CON NIIF 16

Valores en US\$			
	Dic 2023	Dic 2022	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	865,507,542	832,797,884	32,709,658
Ganancia bruta	198,855,621	182,173,858	16,681,763
Margen Bruto	22.98%	21.87%	
(+) Otros ingresos	23,679,481	23,573,540	105,941
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y ar	(130,109,114)	(118,932,559)	(11,176,555)
=Ebitda	92,425,988	86,814,839	5,611,149
Ebitda / lgresos operacionales	10.68%	10.42%	
(-) Depreciación y amortización	(20,931,122)	(16,581,077)	(4,350,045)
(-) Depreciación y amortización por derechos de uso l	(16,986,082)	(16,112,848)	(873,234)
= Ganancia operacional	54,508,784	54,120,914	387,870
Margen operacional	6.30%	6.50%	

EBITDA AJUSTADO (SIN NIIF 16)

Valores en US\$			
	Dic 2023	Dic 2022	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	865,507,542	832,797,884	32,709,658
Ganancia bruta	198,855,621	182,173,858	16,681,763
Margen Bruto	22.98%	21.87%	
(+) Otros ingresos	23,679,481	23,573,540	105,941
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y ar	(130,109,114)	(118,932,559)	(11,176,555)
(-) Alquileres	(25,438,165)	(23,415,223)	(2,022,942)
=Ebitda	66,987,823	63,399,616	3,588,207
Ebitda / lgresos operacionales	7.74%	7.61%	

Los gastos por depreciación y amortización de activos por derecho de uso alcanzaron la suma de US\$20.9 millones al cierre de diciembre de 2023, versus los

147

M

\$16.6 millones observados en el mismo periodo del año anterior. El aumento es explicado principalmente a las aperturas de tiendas, las inversiones en tecnología para fortalecer nuestra seguridad informática, renovación de equipos e implementación de nuevas plataformas de software con el objetivo de mejorar continuamente nuestra eficiencia operativa.

Los gastos de intereses representaron un reto importante en el 2023. Ello debido al alza de tasas de interés experimentada por el incremento de la tasa SOFR y a la necesidad de utilizar mayor endeudamiento para hacer frente a la situación de capital de trabajo que enfrenta el canal moderno, principalmente por los retrasos en los cobros de los programas de alivio económico y apoyo educativo. Estos elementos llevaron a que el pago anual de intereses alcanzara los \$15.0m en 2023.

Supermercados Xtra continúa mostrando, a través de sus resultados financieros, un crecimiento rentable el cual se confirma al observar un crecimiento en el EBITDA de \$5.6 millones al cierre del año 2023. Seguimos comprometidos con nuestro plan de expansión a nivel nacional, así como en continuar apalancándonos de estrategias en materia logística y tecnológica que nos aseguren la continuidad de nuestras operaciones, de manera rentable y manteniendo en todo momento nuestra promesa de valor. Esto lo haremos acompañado de un programa ordenado y estratégico de fortalecimiento de nuestras marcas privadas, mejorando nuestro surtido en la división de frescos e incorporando productos importados que cada vez más está buscando nuestro cliente.

C. Análisis de perspectivas del emisor

El año 2023 mostró ser desafiante para el entorno local, no solo por las presiones externas como el alza de los costos de commodities, entre otros; sino también como resultado de los impactos en la economía local como consecuencia de la disrupción social que enfrentó el país en el mes de Octubre y Noviembre; así como al desescalamiento de programas de alivio económico como el Bono Solidario, el cual fue suspendido en Octubre de 2023. Estos elementos generaron un impacto desfavorable en la economía del país a nivel macro, mostrando niveles de desaceleración en los indicadores de empleo, actividad económica y consumo, permeando a todas las capas de la sociedad, pero impactando particularmente al nivel socioeconómico más vulnerable, lo cual se evidencia en el descenso en las cifras de nuevos contratos de empleo. Eso tiene un impacto relevante el comportamiento de los clientes, quienes buscan ser más cautos en los gastos para poder hacer frente al entorno económico, laboral y social que enfrentan y al nivel de incertidumbre natural de un año pre-electoral.

Este contexto nos impulsa aún más a llegar a todas las comunidades de Panamá con nuestra propuesta de valor, la cual estamos convencidos que ofrece un pilar fundamental para mejorar el bienestar de las familias panameñas donde nos establecemos; no sólo porque nuestros clientes tienen acceso a los mejores precios del mercado para satisfacer sus necesidades, sino también porque contribuimos al desarrollo de dichas comunidades al ser fuente de empleo fresco y sostenible para muchas familias panameñas.

Nuestra estrategia de cercanía y conveniencia la hemos continuado fortaleciendo tanto con el plan de expansión física que nos llevó a abrir 6 tiendas a lo largo del

año 2023, así como también con la alianza con la empresa PedidosYa la cual nos ha permitido acceder a una nueva base de clientes impulsando nuestra venta online, que se ha expandido 5 veces versus el resultado observado en el 2022. Aunado a esta iniciativa, hemos continuado mejorando nuestra plataforma de e-commerce para hacer la experiencia de nuestros clientes más fácil y efectiva.

Nos sentimos orgullosos de nuestra agilidad para adaptarnos a las preferencias de nuestros clientes. Su opinión nos sigue marcando las pautas para los proyectos comerciales que tenemos en nuestra hoja de ruta y estamos seguros que nos encontramos construyendo las bases para continuar creciendo sosteniblemente, asegurando cumplir con las preferencias de nuestros clientes, mientras que fortalecemos nuestra cadena logística, entregando resultados financieros robustos, preservando la generación de efectivo; cuidando los gastos y asegurando que nuestras inversiones se encuentren alineadas con nuestra estrategia corporativa.

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

2. Directores y Ejecutivos

Directores y Dignatarios

Ninguno de los Directores y Dignatarios, Ejecutivos y Administradores y Empleados de Confianza, ha sido designado sobre la base de un arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o proveedores. A continuación, se presentan los directores del Emisor y sus biografías:

Nombre	Posición	Desde
Diego Acevedo	Director y Presidente	24 enero 2017
Charles Harari	Directo y Tesorero	24 enero 2017
Murad Harari Dabah	Secretario y Presidente Ejecutivo	24 enero 2017
Juan Pablo Ortiz	Director	24 enero 2017
Murad Harari Sasson	Director	24 enero 2017
Marggie Hafeitz Douek	Director	17 marzo 2023
Pedro Pablo Cuevas	Director	24 enero 2017

Nombre: Diego Acevedo **Director y Presidente**

Nacionalidad: Colombiana

Fecha de nacimiento: Octubre 26, 1975

Domicilio comercial: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Dirección postal: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, Panamá, República de Panamá

Teléfono: +507-2909077 Fax N/A

Correo electrónico: dacevedo@southerncrossgroup.com

Es socio de Southern Cross Group y es responsable por la oficina de Colombia desde 2010. Ha liderado varias transacciones en Colombia y Panamá y participa en la Junta Directiva de compañías del portafolio en Colombia, Panamá, México y Chile. Anteriormente, Diego se desempeñó como Principal en Palmfund Management y previamente como consultor en Booz Allen Hamilton en Bogotá y Nueva York.

Diego es Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes en Colombia y cuenta con un MBA de la Universidad de Stanford de Estados Unidos

Nombre: Charles Harari **Director y Tesorero**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: Noviembre 27, 1976
Domicilio comercial: Oficinas Centrales Supermercados Xtra, Ciudad Radial, Juan Diaz, Ciudad de Panamá
Dirección postal: 0838-01259 Panamá, Republica de Panamá
Teléfono: +507-290-9000 Fax: 290-0291
Correo electrónico: chharari@superxtra.com

El Sr. Harari es director y accionista de Supermercados Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de Director y Tesorero. En material social empresarial, es Sub-tesorero de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nai b'rit, entre otras. En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta pacífica, Obarrio y en Panamá Oeste, director de Wisper, compañías que brinda servicios de Internet a nivel nacional y director de diversas compañías relacionadas al sector energético, entre otras. Adicionalmente ostenta el cargo de Secretario de Lion Hill Capital, S.A. El Sr. Harari es graduado de la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil.

Nombre: Murad Harari Dabah
Secretario y Presidente Ejecutivo

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: Agosto 25, 1979
Domicilio comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Diaz, Ciudad de Panamá
Dirección postal: 0838-01259 Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507-290-9000 Fax: 290-0291
Correo electrónico: murad@superxtra.com

El Sr. Harari es director y accionista de Supermercados Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de Secretario y Presidente Ejecutivo. En material social empresarial, participa activamente en actividades sociales dentro de la comunidad hebrea, director de la escuela La Academia Hebrea, padrino fundador de la Fundación JUPA- Supérate y encargado del manejo social empresarial de Supermercados Xtra. En material comercial, es director de la Junta Directiva de Banco Metrobank, y miembro de diversos comités ejecutivos dentro de la operación de dicho banco.

Nombre: Juan Pablo Ortiz
Director

Nacionalidad: Colombiana
Fecha de nacimiento: Noviembre 14, 1977
Domicilio comercial: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.
Dirección postal: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Díaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.
Teléfono: +507-2909077 Fax: N/A
Correo electrónico: jportiza1@gmail.com

Juan Pablo es emprendedor en serie y Director de múltiples organizaciones en el

sector financiero y de retail a nivel regional. Hasta 2021 fue Principal de Southern Cross Group desde 2014. Como parte de su rol en Southern Cross Group, fue miembro activo en la estructuración y ejecución de las inversiones en Supermercados Xtra (Panamá) y Volta (Chile).. Previo a Southern Cross Group, fue cofundador de la empresa de pagos Wompi, adquirida por Bancolombia y previo a esto se desempeñó entre 2010 y 2013 como CEO de Aportes en Línea, principal operador de información de Seguridad Social en Colombia y empresa que inició y consolidó dentro del Grupo Aval. Antes de asumir dicha posición fue consultor en McKinsey & Company en las oficinas de Bogotá y Londres entre 2003 y 2013 donde sirvió múltiples industrias, al igual que en Procter & Gamble donde inició su carrera desempeñándose en el área de estrategia comercial.

Juan Pablo es Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes en Colombia y cuenta con un MBA de la Universidad de Harvard de Estados Unidos.

Nombre: Murad Harari Sasson
Director

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: Noviembre 18, 1986

Domicilio comercial: SuperXtra Oficinas Centrales, Juan Diaz Calle Principal, Panamá, República de Panamá

Dirección postal: SuperXtra Oficinas Centrales, Juan Diaz Calle Principal, Panamá, República de Panamá

Teléfono: +507-2900000 *Fax:* N/A

Correo electrónico: marky@superxtra.com

Murad Harari Sasson, es Director de Supermercados Xtra. En el pasado se desempeñó como director regional del área central de la cadena y como director de expansión. En la actualidad, además de su rol como director de Supermercados Xtra se desempeña como director de múltiples organizaciones de Retail, Bienes Raíces e industrias afines en Panamá dentro de las que se destacan Rodelag, Kingsland I y Kingsland II y diversas compañías inmobiliarias del Grupo Harari entre otras.

Nombre: Marggie Hafeitz
Director

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: Octubre 31, 1981

Domicilio comercial: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Díaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Dirección postal: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Díaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: +507-2900077 *Fax:* N/A

Marggie Hafeitz es directora y accionista de Supermercados Xtra. Actualmente, es directora en empresas tales como la empresa de desarrollo inmobiliario Pacity Development S.A. y el Family Office Mem Capital Inc. donde participa en inversiones de varias industrias. A nivel de organizaciones sociales sin fines de lucro, Marggie pertenece al comité ejecutivo de la organización Fundación Emet y participa como asesora de otras organizaciones comunitarias. La Sra. Hafeitz es educadora de

profesión donde por 20 años dictó clases en el Instituto Alberto Einstein y actualmente por medio de su empresa E-Nova dicta cursos para educadores a nivel nacional.

La Sra. Hafeitz recibió su Licenciatura en Florida State University (Bachelor of Arts) y además obtuvo su Maestría en Docencia Superior en IU (International University).

Nombre: Pedro Pablo Cuevas
Director

Nacionalidad: Chilena

Fecha de nacimiento: Septiembre 14, 1953

Domicilio comercial: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Dirección postal: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: +S07-2909077 Fax: N/A

Correo electrónico: pcuevaslarrain@gmail.com

Pedro Pablo ha pasado la mayoría de su vida profesional en el mundo de ventas al detal. Fue el Presidente Ejecutivo de Supermercados Unimark desde 1994 a 1999. Del 2000 al 2007 se mudó a Colombia para tomar el rol de Presidente Ejecutivo de Carulla Viveros S.A. Luego de ello, retornó a Chile para trabajar como consultor y ser parte de diferentes juntas directivas de empresas tales como; Alvi, Supermercados del Sur, y SMU. Del 2012 a la fecha, forma parte de la junta directiva de Muebles Jamar en Colombia y Supermercados Xtra en Panamá.

3. Principales Ejecutivos y Administradores

Nombre: Alberto Calvo
Presidente

Nacionalidad: Español

Fecha de nacimiento: Enero 8, 1969

Domicilio comercial: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Dirección postal: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: +507-2909077 Fax: N/A

Correo electrónico: acalvo@superxtra.com

Alberto Calvo es un profesional con más de 30 años de sólida trayectoria en la industria de retail, a cargo de operaciones internacionales en Brasil, España, Singapur, Alemania y China; entre otros países, en reconocidas cadenas como: Pátria, Casino, Metro, Carrefour y Promodes, donde fue responsable de la organización, compra, venta y distribución eficiente de más de 450 tiendas entre supermercados, hipermercado, gasolineras, farmacias, y lideró equipos multiculturales de más de 30,000 colaboradores.

MF

Nombre: Karen Barahona
Vicepresidente Financiero

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: Agosto 29, 1975

Domicilio comercial: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Dirección postal: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: +507-2909077 Fax: N/A

Correo electrónico: kbarahona@superxtra.com

Karen Barahona es una ejecutiva con más de 20 años de experiencia en el campo de las Finanzas, formando equipos como socios de negocios para crear valor, con una gran experiencia en consumo masivo. Se unió al equipo de Supermercados Xtra el 16 de noviembre de 2020, como Vicepresidente de Finanzas y Administración.

Previo a su incorporación a Supermercados Xtra, Karen desarrolló la mayor parte de su carrera en Finanzas, llegando a ocupar los más altos cargos en su área de gestión en multinacionales dedicadas a la producción y comercialización de cervezas en Panamá.

En materia empresarial, aparte de su rol como Vicepresidente Financiera, Karen ha formado parte de diversas Juntas directivas tanto de empresas como de instituciones sin fines de lucro, con propósito social.

Karen es Ingeniera Industrial Administrativa, egresada de la Universidad Santa María la Antigua (Panamá) y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (Nicaragua).

4. Asesores Legales

Asesores Legales Internos - Emisor

El Asesor Legal Interno de Emisor es la Licenciada Marisa Vanegas con idoneidad No. 14165 *Domicilio Comercial:* Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Díaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Díaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Correo electrónico: mvanegas@superxtra.com

Teléfono: +507-2909077

Facsímil: N/A

Asesores Legales Externos (Co-Estructuradores de la Emisión Publica de Bonos Corporativos)

Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL"), con domicilio en Torre Humboldt Tower, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 269-2620 y Fax: 264-3257, actuó como asesor legal de los Co-Estructuradores, la Casa de Valores- y Puesto de Bolsa, el Agente Administrativo, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Agente Fiduciario en la presente Emisión de Bonos

MF

M

Corporativos. En esta capacidad ALCOGAL ha asesorado a los agentes mencionados anteriormente en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos, del Convenio de Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Prospecto Informativo, el Fideicomiso de Garantía y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. La persona de contacto en Alemán, Cordero, Galindo & Lee es el Licenciado Arturo Gerbaud, con correo electrónico: agerbaud@alcojal.com.

5. Asesores Externos

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte. El nombre del contacto principal es la Licenciado Luis Castro

Domicilio Comercial: Torre Banco Panamá, Piso 10, Avenida Boulevard y La Rotonda, Costa del Este

Apartado Postal: 5226, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: Lcastro@deloitte.com

Teléfono: +507-303-3410000

Facsímil: N/A

Los honorarios por servicios de auditoría y otros servicios distintos de auditoría correspondientes al ejercicio 2023 a Supermercados Xtra, S.A. prestados por la firma auditora se presentan a continuación:

	Servicios de auditoría	Otros servicios relacionados a auditoría	Servicios fiscales	Otros servicios	Total
2023	96,000	0	0	0	0

Servicios de auditoría: Corresponde a los honorarios por la ejecución de la auditoría de los estados financieros al cierre del período y de las revisiones trimestrales correspondientes, con la finalidad de obtener una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros.

El responsable de la auditoría interna del Emisor es la Licenciada Alejandra David.

Domicilio Comercial: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: Supermercados Xtra, Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Diaz, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Correo Electrónico: adavid@superxtra.com;

Teléfono: +507-2909077

Facsímil: N/A

6. Asesores Financieros

Banco General, S.A. y Banistmo, S.A. actuaron como Co-Estructuradores de la Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de la Emisión, elaborar y desarrollar el modelo financiero, acompañar

al Emisor durante el proceso de la obtención de la calificación de riesgo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de la Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, el listado de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Banco General, S.A. y sus subsidiarias y afiliadas, mantienen los roles de Asesor Financiero y Coordinador de Libro para el listado de las Acciones Comunes en Latinex (para negociación en el mercado secundario) y de su registro en la SMV, Agente de Pago, Registro y Transferencia del presente registro. Banco General, S.A. es accionista de Latinex Holdings, Inc., sociedad tenedora de las acciones de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y de Latinclear.

7. Designación por acuerdos o entendimientos

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General del Emisor son elegidos por acuerdos de los accionistas mayoritarios. A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con clientes o suplidores del Emisor.

8. Compensación

El emisor cuenta con 5,448 empleados al 31 de diciembre de 2023 a quienes pagó en concepto de salarios y beneficios a empleados la suma de US\$70.7 millones versus US\$65.5 millones el año 2023.

El monto total reservado por el Emisor en provisión para prima de antigüedad e indemnización, para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de US\$3.2 millones. (US\$3.1 millones para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022).

9. Gobierno corporativo

El Emisor cumple con las reglas y procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas. Los actuales miembros de la Junta Directiva llevan ejerciendo sus cargos desde el 25 de enero de 2017, con excepción de Marggie Hafeitz quien fue nombrada el 17 de marzo de 2023.

Prácticas de Buen Gobierno

Aparte de las Juntas Directivas recurrentes, los Directores han establecido comités para gestionar el negocio de manera que le facilite la toma de decisiones efectiva y oportuna. A continuación, un breve listado de los comités que apoyan la gestión de la administración:

- Comité de Capex y Expansión
- Comité Financiero
- Comité de Innovación
- Comité de Talento
- Comité de Auditoría
- Junta Directiva

En adición a estos comités, la empresa gestiona comités operativos regulares, como el Comité de Negocio, Comité de Producto, Comité de Ética, Comité Directivo (DIREX), entre otros.

10. Empleados

Al 31 de diciembre de 2023 el detalle de los empleados del Emisor es el siguiente:

Ubicación Geográfica	2020	2021	2022	2023
Provincia de Panama y Oeste	3,730	3,283	3,675	3,949
Provincia de Chiriquí	316	305	327	326
Provincia de Colón	244	442	300	391
Provincia de Herrera	183	168	189	211
Provincia de Los Santos	83	79	101	98
Provincia de Veraguas	254	239	231	231
Provincia de Bocas del Toro	58	55	54	51
Provincia de Coclé	211	204	198	191
TOTAL	5,079	4,775	5,075	5,448

La mayoría de los colaboradores arriba descritos no se encuentran afiliados a ningún grupo sindical. De la totalidad de empleados enunciada, al 31 de Diciembre de 2023, 1,789 empleados se encuentran adscritos a la Unión de Empleados del Comercio (1,480 en 2023). Las relaciones de la empresa con este sindicato se manejan dentro de un ambiente de respeto y conciliación.

IV. PROPIEDAD ACCIONARIA

El emisor es una empresa pública cuyas acciones se cotizan en la Bolsa Latinoamericana de Valores. Las acciones son titularidad de los accionistas que son los propietarios de la empresa en el porcentaje que representa su participación sobre la totalidad de las acciones.

A continuación, se detalla los accionistas que tienen una participación mayor del 10%.

Accionista	Cantidad de Acciones	% respecto al total de acciones emitidas	Número de accionistas	% que representan respecto a la cantidad total
Familia Harari	8,485,933	84.86%	4	2%
Tenedores indirectos:	1,514,067	15.14%	230	98%

MF

MF

V. ACCIONISTAS PRINCIPALES

La Familia Harari es un grupo empresarial panameño. Dentro de las principales negocios del Grupo se encuentran las actividades de Retail, siendo la familia fundadora y gestora de Supermercados Xtra S.A. Adicionalmente cuenta con actividades en finca raíz iniciando por locales comerciales como insumo clave para las operaciones de Supermercados, posteriormente incursionando con inversiones minoritarias de proyectos de vivienda en áreas como Punta pacífica, Costa del Este y Calle 50 entre otras, al igual que en proyectos de oficinas y logística en la ciudad de Panamá. La familia también cuenta con inversiones en el sector de telecomunicaciones, energía y otras industrias tanto en Panamá como en otros países vecinos.

VI. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

2. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

A continuación, se presentan los saldos y transacciones más importantes con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2023.

	2023	2022
Centro Super Market, S.A.	650,954	915,955
Consortio De Valores, S.A.	221,612	67,401
	<u>872,566</u>	<u>983,356</u>

No existen políticas o condiciones bajo las cuales se realizan créditos entre las partes relacionadas. No existen créditos con partes relacionadas.

En adición se presentan las transacciones por contratos de servicios de vigilancia y servicio de alojamiento de planilla realizados por las empresas relacionadas de la Empresa.

	2023	2022
Servicios de vigilancia	<u>5,853,858</u>	<u>4,394,416</u>

VII. ENMIENDAS Y CAMBIOS

Toda la documentación que ampara la Emisión de Bonos Corporativos podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados.

Copia de la documentación que ampara la modificación de términos y condiciones de los Bonos Corporativos ha sido remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores.

En el caso de cualquier otra modificación, cambio o dispensa que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de las Bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los siguientes consentimientos:

Para una modificación o dispensa relacionada con la tasa de interés, plaza, redención anticipada, pago a capital, Endeudamiento y/o garantías de cualquiera de las Series de los Bonos, se requerirá la aprobación de los Tenedores Registrados que representen en su conjunto al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Super Mayoría de los Tenedores Registrados").

Para la modificación o dispensa de cualquier otro término y condición de cualquiera de las Series de los Bonos, los cuales podrán ser dispensados o modificados por iniciativa del Emisor, se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen en su conjunto al menos el sesenta y seis por ciento (66%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados").

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas per la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV, así como cualquier otra disposición que esta determine.

VIII. TRATAMIENTO FISCAL

Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: De conformidad con el Artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado), para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y la enajenación de los mismos se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas per la enajenación de valores emitidos per personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a

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

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

Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses: De conformidad con el Artículo 335 del Título XVI del Texto Unico del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado), los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de estos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores no fuesen colocados a través de tal bolsa de valores, los intereses que se paguen a los tenedores de estos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

II PARTE: RESUMEN FINANCIERO

Estado de ganancia o pérdida (en US\$)		
	2023	2022
Ingresos de actividades ordinarias	865,507,542	832,797,884
Margen Operativo	198,855,621	182,173,858
Gastos generales y administrativos	- 59,403,048	- 53,395,278
Ganancia neta del año	21,022,510	19,165,631
Ganancia neta por acción básica	2.10	1.92

Supermercados Xtra Balance General en (US\$)		
	2023	2022
Activos corrientes	162,179,704	145,428,994
Total Activos	650,943,502	636,179,462
Pasivos corrientes	161,162,225	150,017,446
Pasivos no corrientes	367,155,049	362,209,880
Patrimonio:		
Acciones comunes	98,749,800	98,749,800
Impuesto de dividendos prepagados	(1,722,974)	(1,532,896)
Utilidades no distribuidas	25,599,402	21,976,892

Balance General (en US\$)		
	2023	2022
Dividendo / Acción	2.3	257.05
Pasivo Total / Patrimonio	4.31	4.30
Razón Corriente	0.72x	0.97x

III PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al informe de Actualización Anual los estados financieros de Supermercados Xtra, S.A., para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2023. Los estados financieros del Emisor del año fiscal 2023 fueron auditados por la firma Deloitte.

IV PARTE: ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se hace referencia al informe emitido por la calificadora de Riesgo con fecha 25 de agosto de 2023. Fitch Ratings ha reafirmado la calificación de Supermercados Xtra en A+ (pan), como emisor nacional a largo plazo y perspectiva Estable.

Al mismo tiempo, afirmó en 'A+(pan)' la calificación de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por hasta USD250 millones, bajo Resolución No. SMV – 418 – 19 de 14 de

UAF

M

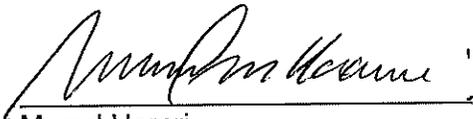
octubre de 2019.

Tal como lo indica el informe, uno de los factores clave de esta calificación es la mejora en el apalancamiento de la empresa en un entorno desafiante, el cambio en la estructura de capital y un perfil de negocio estable, así como el cumplimiento del plan de expansión y la expectativa de niveles de flujos de caja positivos y sostenibles.

V PARTE: DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.latinex.com).

26 de marzo de 2024
Apoderado Legal;



Murad Harari
Director
Supermercados Xtra, S.A.

47

Supermercados Xtra, S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 e Informe de los Auditores Independientes del 26 de marzo de 2024

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

Supermercados Xtra, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2023

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5 - 6
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 55

10/4

M

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Supermercados Xtra, S.A.** (la Empresa) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, y así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Supermercados Xtra, S.A.** al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

NIIF

M

Deloitte .

Valor neto de realización de los inventarios

Véase la Nota 3.7, 4.1, 8 en los estados financieros.

Asunto clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2023, la Empresa mantiene en libros inventarios por B/.109,174,282. El inventario se reconoce al costo o valor neto de realización, el menor. Por la naturaleza del negocio y el tipo de inventario, el mismo es susceptible a vencimiento, caducidad, o deterioro físico.

La Administración hace estimaciones de valor neto de realización en base a experiencias históricas, rotación y expectativa de precios de ventas, lo que presume cierto juicio de estimación.

Dado a la naturaleza del inventario y de la estimación, la prueba de valor neto de realización se considera un asunto clave de auditoría.

Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluyen, entre otros:

- a) Hemos evaluado los controles claves sobre el proceso de estimación del valor de realización de los inventarios.
- b) Participamos en los recuentos físicos de inventario efectuados por la administración de una muestra representativa de ubicaciones para evaluar a través de inspección física que el inventario estuviera en condiciones para la venta.
- c) Hemos comparado el valor neto realizable de una muestra de inventario analizando ventas posteriores al cierre y/o precios de ventas por artículos con respecto a su respectivo costo.
- d) Evaluamos la metodología utilizada por la administración para calcular el valor neto de realización del inventario, probamos los datos fuentes y reprocesamos el cálculo del valor neto de realización.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo de la Empresa y que la Empresa atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Deloitte .

Responsabilidades de la Administración y los responsables del gobierno de la Empresa por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Empresa o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Empresa.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.

Deloitte .

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

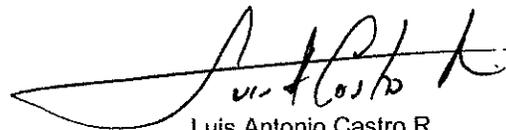
Otros requerimientos legales y reglamentarios

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Luis Antonio Castro R., Socio y Climaco Martínez, Gerente.

DELOITTE

Deloitte, Inc.



Luis Antonio Castro R.
CPA No. 6670

26 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

MF

MF

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Activos	Notas	2023	2022
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	6	16,830,103	16,522,226
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	31,746,783	28,419,356
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	767,868	924,358
Inventarios, netos	8	109,174,282	97,035,991
Otros activos	12	901,916	1,098,945
Activos corrientes por impuestos	21	2,758,752	1,428,118
Total de activos corrientes		<u>162,179,704</u>	<u>145,428,994</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	9	96,427,957	89,444,992
Activos intangibles, neto	10	154,966,515	158,756,255
Plusvalía	11	78,732,750	78,732,750
Activos por derecho de uso, netos	17	149,559,011	149,981,496
Activo por impuesto diferido	21	1,259,609	2,076,308
Otros activos	12	7,817,956	7,000,327
Total de activos no corrientes		<u>488,763,798</u>	<u>485,992,128</u>
Total de activos		<u>650,943,502</u>	<u>631,421,122</u>

MUF

M

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de situación financiera
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Pasivos y patrimonio	Notas	2023	2022
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	20,018,889	-
Bonos emitidos	18	64,998,849	-
Obligaciones por arrendamientos	17	12,192,483	11,883,170
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	128,346,843	137,499,090
Otros pasivos	25	604,010	635,186
Total de pasivos corrientes		<u>226,161,074</u>	<u>150,017,446</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos emitidos	18	129,117,191	193,612,759
Obligaciones por arrendamientos	17	169,353,012	165,292,498
Provisión para prima de antigüedad	16	3,685,997	3,304,623
Total de pasivos no corrientes		<u>302,156,200</u>	<u>362,209,880</u>
Total de pasivos		<u>528,317,274</u>	<u>512,227,326</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	19	155,785,310	155,785,310
Acciones en tesorería	19	(57,035,510)	(57,035,510)
Impuesto de dividendos prepagados		(1,722,974)	(1,532,896)
Utilidades no distribuidas		25,599,402	21,976,892
Total de patrimonio		<u>122,626,228</u>	<u>119,193,796</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>650,943,502</u>	<u>631,421,122</u>

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
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos de actividades ordinarias		865,507,542	832,797,884
Costos de ventas		<u>(666,651,921)</u>	<u>(650,624,026)</u>
Ganancia bruta		198,855,621	182,173,858
Otros ingresos	22	23,679,481	23,573,540
Gastos de depreciación y amortización	9, 10	(20,931,122)	(16,581,077)
Depreciación de los activos por derecho de uso	17	(16,986,082)	(16,112,848)
Gastos de salarios y beneficios a empleados	15	(70,706,066)	(65,537,281)
Costos financieros, netos	23	(14,733,130)	(15,004,307)
Costos financieros por arrendamientos	23	(13,323,182)	(13,154,738)
Gastos de ventas generales y administrativos	20	<u>(59,403,048)</u>	<u>(53,395,278)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		<u>26,452,472</u>	<u>25,961,869</u>
Impuesto sobre la renta corriente		(4,610,078)	(7,372,014)
(Gasto) beneficio por impuesto diferido		(819,884)	575,776
Total de gasto de impuesto sobre la renta	21	<u>(5,429,962)</u>	<u>(6,796,238)</u>
Ganancia neta del año		<u>21,022,510</u>	<u>19,165,631</u>
Ganancia neta por acción básica	19	<u>2.10</u>	<u>1.92</u>
Ganancia neta por acción diluida	19	<u>2.10</u>	<u>1.92</u>

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

Supermercados Xtra, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)**

	Nota	Acciones comunes	Acciones en Tesorería	Impuestos de dividendos prepagado	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	19	155,785,310	-	(861,245)	36,909,616	191,833,681
Ganancia del año		-	-	-	19,165,631	19,165,631
Distribución de dividendos		-	-	375,778	(31,447,089)	(31,071,311)
Recompra de acciones		-	(109,505,328)	-	(82,519)	(109,587,847)
Capitalización de acciones en tesorería		-	52,469,818	-	(2,568,747)	49,901,071
Impuestos de dividendos prepagados		-	-	(1,047,429)	-	(1,047,429)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	19	<u>155,785,310</u>	<u>(57,035,510)</u>	<u>(1,532,896)</u>	<u>21,976,892</u>	<u>119,193,796</u>
Ganancia del año		-	-	-	21,022,510	21,022,510
Distribución de dividendos		-	-	696,000	(17,400,000)	(16,704,000)
Impuestos de dividendos prepagados		-	-	(886,078)	-	(886,078)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	19	<u>155,785,310</u>	<u>(57,035,510)</u>	<u>(1,722,974)</u>	<u>25,599,402</u>	<u>122,626,228</u>

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

WF

M

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		21,022,510	19,165,631
Ganancia del año			
Ajustes por:			
Gasto de impuesto corriente reconocido en resultados	21	4,610,078	7,372,014
Gasto (beneficio) de impuesto diferido, neto	21	819,884	(575,776)
Efecto de la baja por activos fijos		800	3,393
(Disminución) incremento en provisión para inventario	8	(295,939)	135,511
Provisión para cuentas de cobro dudoso	5, 1, 7	172,808	231,387
Costos financieros por arrendamientos	17	13,323,182	13,154,738
Costos financieros por financiamientos	23	1,183,111	250,995
Costos financieros por factoring	23	530,891	1,425,000
Costos financieros por bonos	18, 23	12,671,040	12,791,448
Amortización de costos de emisión de bonos	18, 23	629,472	626,196
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	23	(281,364)	(89,332)
Depreciación de propiedad, planta y equipo	9	16,473,230	13,878,138
Amortización de activos intangibles	10	4,457,892	2,702,939
Depreciación de los activos por derecho de uso	17	16,986,082	16,112,848
Aumento de provisión para prima de antigüedad	16	2,257,920	1,387,176
		<u>94,561,577</u>	<u>88,572,308</u>
Variación en el capital de trabajo:		(3,500,235)	(13,602,785)
Aumento en cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar		(11,842,352)	(10,004,762)
Aumento en inventarios		(606,717)	(1,479,256)
Aumento de otros activos		(425,370)	32,241,610
(Disminución) aumento de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar		156,490	224,110
Aumento en cuentas por cobrar compañía relacionada		(31,176)	(198,149)
Disminución de otros pasivos			
		<u>75,476,887</u>	<u>95,753,074</u>
Efectivo proveniente de las operaciones			
Pago de prima de antigüedad	16	(1,876,545)	(483,115)
Intereses recibidos		281,384	89,332
Intereses pagados		(27,694,969)	(28,129,877)
Impuesto sobre la renta pagado		(6,035,439)	(10,735,364)
		<u>40,151,318</u>	<u>56,494,050</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación			
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		(23,620,107)	(26,947,732)
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	9		
Pagos por adquisición de activos intangibles	10	(518,928)	(1,509,660)
		<u>(24,139,035)</u>	<u>(28,457,392)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		52,000,000	25,000,000
Aumento de préstamos	14	(32,000,000)	(25,487,500)
Pagos de préstamos	18	-	100,000,000
Emisión de bonos corporativos	18	-	(55,000,000)
Pago de bonos corporativos	18	(120,558)	(1,235,552)
Costo de emisión de bonos	17	(12,193,770)	(10,404,803)
Pago de obligaciones por arrendamiento	13, 19	(23,200,000)	(25,647,089)
Dividendos pagados	19	-	(109,505,328)
Recompra de acciones		-	49,901,071
Venta de acciones en tesorería		-	(82,519)
Otros cargos		(190,078)	(671,651)
Impuesto de dividendos prepagados			
		<u>(15,704,406)</u>	<u>(53,133,471)</u>
Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento			
		307,877	(25,096,813)
Disminución neto en efectivo y equivalente de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		16,522,226	41,619,039
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>16,830,103</u>	<u>16,522,226</u>
Transacciones no monetarias:		16,563,597	14,680,270
Aumento activos por derecho de uso	17	(16,563,597)	(14,680,270)
Aumento en obligaciones por arrendamientos	17	-	(1,035,148)
Bajas en activos por derecho de uso	17	-	1,035,148
Bajas en obligaciones por arrendamientos	17	-	

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

1. Información general

Supermercados Xtra, S.A. (La Empresa), 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 diecisiete (17) supermercados identificados como Super Xtra, diecisiete (17) como Xtra Market, nueve (9) Maxi Feria Xtra y nueve (9) Ferias 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 del 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 y modificación según Resolución SMV No.556-21 del 23 de diciembre de 2021, 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 están emitidos B/.195,000,000 al 31 de diciembre de 2023 (2022: B/.195,000,000).

El domicilio principal de la Empresa está ubicado en Calle 7ma, Ciudad Radial, corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

2.1 Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("NIIF" o "NIC") que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Empresa ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

NIIF 17 - Contratos de seguro (incluyendo las enmiendas a NIIF 17 de junio 2020 y diciembre de 2021)

La Empresa ha adoptado NIIF 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 - Contratos de seguro.

NIIF 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

La Empresa no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la NIIF 17.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

La Empresa ha adoptado las enmiendas de la NIC 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en NIC 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término "políticas contables materiales" con "información de políticas contables materiales".

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos a la utilidad - Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la NIC 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de NIC 12.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos a la utilidad – Reforma fiscal internacional – Pilar 2

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. El IASB enmendó el alcance de la NIC 12 para aclarar que el estándar aplica a impuestos que surgen de leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas del modelo Pilar 2 publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos ("OCDE"), incluyendo leyes fiscales que implementen impuestos domésticos calificados adicionales mínimos como se describen en dichas reglas.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requerimientos para impuestos diferidos en NIC 12, para que una entidad no reconozca o revele información sobre impuestos diferidos activos y pasivos relacionados con impuestos que surgen por la aplicación del Pilar 2.

Continuando con las enmiendas, se requiere que la Empresa revele que ha aplicado la excepción y revele en forma separada su gasto o ingreso por impuesto corriente relacionado con la aplicación de Pilar 2.

Enmiendas a NIC 8 - Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un "cambio en estimación contable" con la definición de "estimación contable". Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

2.2 Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de autorización de estos estados financieros, la Empresa no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a NIC 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes</i>
Enmiendas a NIC 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a NIC 7 y NIIF 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a NIIF 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso</i>
NIIF S1 y NIIF S2	<i>Requisitos generales para revelación de información financiera relacionada con sostenibilidad e Información a revelar sobre el clima</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Empresa en períodos futuros.

Enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

Enmiendas a NIC 1 - Presentación de estados financieros - clasificación de pasivos como circulantes y no-circulantes

Las enmiendas a NIC 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del período de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

Enmiendas a NIC 1 - Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Enmiendas a NIC 7 - Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 - Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento

Las enmiendas adicionan una revelación en NIC 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En adición, NIIF 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de situación financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

Enmiendas a NIIF 16 - Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso

Las enmiendas a NIIF 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la NIIF 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en NIIF 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en NIIF 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la NIIF 16.

NIIF S1 - Requisitos generales para revelación de información financiera relacionada con sostenibilidad y S2 - Información a revelar sobre el clima:

En junio de 2023, el "International Sustainability Standards Board (ISSB)" emitió las NIIF S1 y S2, las cuales tienen como objetivo principal que las compañías revelen como se espera que los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad (y clima) pudieran afectar a la operativa de estas, sus flujos de efectivo, acceso a financiamiento, costo del capital, entre otros aspectos, tanto a corto, mediano y largo plazo.

Estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2024, aunque cada jurisdicción definirá la fecha obligatoria para su adopción. A la fecha, estas normas son de adopción voluntaria en Panamá, de igual forma, la Empresa se encuentra en el proceso de revisión y evaluación de los impactos que traerán la adopción de estas normas.

La Administración se encuentra en proceso de evaluación del impacto de estas normas en las revelaciones de los estados financieros del año en que entre en vigencia.

En adición, la Administración no espera que las siguientes normas enmiendas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Empresa cuando se adopten:

NIC 21 *Los efectos de las variaciones de los tipos de cambio - Falta de intercambiabilidad*

3. Políticas de contabilidad materiales

3.1 Estado de cumplimiento

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

Los estados financieros de la Empresa se preparan de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF") vigentes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, en adelante, IASB), así como las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones (en adelante, CINIIF).

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

La presentación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que se hagan estimados y asunciones que afectan los montos reportados y revelados en los estados financieros, sin menoscabar la fiabilidad de la información financiera. Los resultados reales pueden diferir de dichos estimados. Los estimados y las asunciones son revisadas constantemente. La revisión de los estimados contables se reconoce en el período en el cual los estimados son revisados si la revisión afecta dicho período o en el período de la revisión y los períodos futuros, si afecta tanto el período actual como el futuro. Las estimaciones realizadas por la Administración, en la aplicación de las NIIF, que tienen un efecto material en los estados financieros, y aquellas que implican juicios significativos para los estados financieros anuales, se describen en mayor detalle en la Nota 4, Juicios contables significativos, estimados y causas de incertidumbre en la preparación de los estados financieros

3.2 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 - *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF - 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 - *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36 - *Deterioro de activos*.

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 Empresa 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 principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

3.3 Negocio en marcha

La Administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Empresa tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

3.4 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.

3.5 Instrumentos financieros

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

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en ganancias o pérdidas.

3.5.1 Clasificación de activos y pasivos en corrientes y no corrientes

Un activo se clasifica como activo corriente cuando se mantiene principalmente para propósitos de negociación o se espera que sea realizado en un plazo no mayor a un año después del período sobre el que se informa o es efectivo y equivalentes de efectivo que no están sujetos a restricciones para su intercambio o para su uso en la cancelación de un pasivo al menos un año después del período sobre el que se informa. Los demás activos se clasifican como activos no corrientes.

Un pasivo se clasifica como pasivo corriente cuando se mantiene principalmente para propósitos de negociación o se espera que sea liquidado en un plazo no mayor a un año después del período sobre el que se informa o cuando la Empresa no tenga un derecho incondicional para aplazar su liquidación por al menos un año después del período sobre el que se informa. Los demás pasivos se clasifican como pasivos no corrientes.

3.5.2 Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Empresa puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) *Costo amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en períodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Empresa reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Ingresos financieros - Ingresos por intereses".

Los activos financieros de la Empresa incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, así como efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera, están medidos a costo amortizado.

Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en 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 asignado 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.

Supermercados Xtra, S.A.

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)**

3.5.3 Pasivos financieros y capital

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.

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 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.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros 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.

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 ganancia o pérdida.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores respectivos en libros se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

3.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de situación financiera, el efectivo y balances en bancos comprenden el rubro de efectivo (por ejemplo, efectivo en mano y depósitos a la vista, transacciones flotantes con tarjetas de crédito, tarjetas de débito, monederos digitales y transferencias en proceso con entidades bancarias con vencimiento menores a 7 días) y equivalentes de efectivo. Los equivalentes de efectivo son a corto plazo (generalmente con madurez original de tres meses o menos), inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y que están sujetas a riesgos no significativos o cambios de valor. Los equivalentes de efectivo son mantenidos para propósito de cumplir con obligaciones de efectivo de corto plazo en lugar de ser invertidos para otros propósitos.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Los saldos en bancos para los que existen restricciones contractuales para su uso son incluidos en efectivo a menos que dichas restricciones resulten en un saldo de bancos que ya no cumpla con la definición de efectivo. Si las restricciones contractuales para el uso del efectivo se extienden por más de doce meses después de la fecha de cierre del período de reporte, los montos relativos son clasificados como no corrientes en los estados de situación financiera.

Para propósito del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo consiste en efectivo y equivalentes de efectivo como fueron definidos en los párrafos anteriores, netos de sobregiros bancarios que son pagables cuando sean solicitados y forman una parte integral de la administración del efectivo de la Empresa.

3.7 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar principalmente consisten en: saldos pendientes de clientes al crédito, tarjetas de crédito, tarjetas de débito, monederos digitales y transferencias en proceso con entidades bancarias con vencimiento mayores a 7 días; alquileres por cobrar, proveedores por programas de mercadeo o programas de incentivo, programas del Gobierno Nacional de Panama y vales por incentivos laborables y empresariales.

El objetivo es mantener estos activos para cobrar flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses. Se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su adquisición o emisión, y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por deterioro.

Las provisiones por deterioro para cuentas por cobrar comerciales se reconocen con base en el enfoque simplificado dentro de la NIIF 9 utilizando una matriz de provisión en la determinación de las pérdidas crediticias esperadas durante la vida. Durante este proceso se evalúa la probabilidad de impago de los deudores comerciales. Luego, esta probabilidad se multiplica por el monto de la pérdida esperada que surge del incumplimiento para determinar la pérdida crediticia esperada durante el tiempo de vida de las cuentas comerciales por cobrar. Para las cuentas comerciales por cobrar, que se informan netas, tales provisiones se registran en una cuenta de provisión separada y la pérdida se reconoce en resultados. Una vez que se confirma que la cuenta comercial por cobrar no será cobrable, el valor en libros bruto del activo se da de baja contra la provisión asociada.

3.8 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 por vencimiento o caducidad y que 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

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:

Mobiliario	10
Equipo de transporte	7
Equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	5
Vehículos y equipo pesado	10
Maquinaria y equipo	10
Herramientas y equipos menores	5
Estanterías	10
Equipo de refrigeración	10
Planta eléctrica	10
Sistema de vigilancia	10
Mejoras a la propiedad arrendada	10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada período de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el período que resulte más corto entre el período del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Empresa planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

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 y deterioro 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.

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente de la plusvalía, su costo inicial será su valor razonable a la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

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 excluyendo 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 consistente.

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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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 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.

3.13 Arrendamientos

3.13.1 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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 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 del período de enero a diciembre de 2023 no realizó ninguno de los ajustes mencionados (2022: se efectuó bajas por la suma de B/.31,261,280, las mismas corresponden a renovaciones de contrato de alquileres de distintas sucursales).

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 dismantelar 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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 17).

3.13.2 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 12.16 al 31 de diciembre de 2023 (2022: 11.92 años).

3.14 Costos de deudas

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

Supermercados Xtra, S.A.

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)**

3.15 Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Empresa posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

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 su vigencia, la obligación de los empleadores a constituir un Fondo de Cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la cuotaparte del 5% de la indemnización a la que podría tener derecho el empleado por despido injustificado o renuncia justificada que establece el Código de Trabajo.

3.16 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 Empresa 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 Empresa 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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 Empresa espera, al cierre del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

3.17 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. Los precios de venta por puntos son estimados basados en los descuentos otorgados cuando los puntos son canjeados por el cliente con la probabilidad de redención, siendo evidencia de esto, la experiencia histórica de la Empresa. Un pasivo es reconocido por ingresos relacionados al programa de lealtad en el punto de la venta inicial. 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 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Ingresos por alquileres

La política de la Empresa para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.13.2.

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.

3.18 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 ameriten ser revelados por segmentos de negocio y/o segmentos geográficos.

3.19 Reclasificación

Algunas partidas del estado de situación financiera del año 2022 han sido reclasificadas para homologar con la presentación del año 2023.

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Empresa, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

4.1 Deterioro de plusvalía, marca y clientela

Plusvalía y marca:

El importe recuperable de la plusvalía y la marca es determinado en base a un cálculo del valor en uso que utiliza proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por los directores que cubre un período de cinco años y una tasa de descuento antes de impuestos del 10.2% para el 2023 comparado con el 10.4% del 2022, calculado bajo la metodología de costo promedio ponderado de capital (Weighted Average Cost of Capital (WACC)).

Los supuestos claves utilizados por la administración al establecer los presupuestos financieros para el período inicial de cinco años fueron los siguientes:

- Pronóstico de las tasas de crecimiento promedio de venta anual del 11.5% para los 5 años de proyección (2022: 9.1%).
- Las tasas de crecimiento de las ventas previstas se basan en la experiencia pasada ajustada por tendencias de ventas y estrategia tomadas con respecto a aperturas de sucursales.
- Las ganancias operativas se pronostican con base en la experiencia histórica de los márgenes operativos.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

En adición, la marca es sujeta a una prueba independiente de deterioro en base a un cálculo del valor de uso que utiliza proyecciones de flujos de royalties, descontado a una tasa del costo de capital de 12.60% para el cierre del 2023 comparado con el 13.4% del 2022. Las proyecciones de flujo de royalties toman en consideración proyecciones de ventas y la aplicación de un % royalty, basado en comparables de mercado.

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. En adición, la tasa de impuesto aplicable a la diferencia temporal está determinada por el tipo de activo/pasivo y el mecanismo en que se espere se reverse dicha diferencia temporal.

4.3 Deterioro y obsolescencia de inventarios

El costo de los inventarios puede no ser recuperable en caso de que los mismo estén dañados, si han devenido parcial o totalmente obsoletos, o bien si sus precios de mercado han caído. La Administración hace estimaciones para rebajar el saldo, hasta que el costo sea igual al valor neto realizable, como forma de evitar que su valor en libros esté por encima de los importes que espera obtener a través de su venta o uso.

La Administración establece la provisión para obsolescencia de inventarios en base a la experiencia histórica y las proyecciones de ventas por categorías/departamentos. Los inventarios que resulten obsoletos en cada período son rebajados de la provisión

4.4 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 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 correspondientes.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

5. Saldos transacciones con partes relacionadas

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

	Saldos adeudados por partes relacionadas	
	2023	2022
Centro Super Market, S.A.	650,954	915,955
Consorcio De Valores, S.A.	221,612	67,401
	<u>872,566</u>	<u>983,356</u>

Las cuentas con partes relacionadas no tienen términos o condiciones que establezcan fecha de cobros (pagos) o fecha de vencimiento, en adición no se han otorgado ni recibido garantías. No obstante, el período de recuperación promedio es de 90 días.

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	58,998	42,437
Incremento a la provisión	<u>45,700</u>	<u>16,561</u>
Saldo al final del año	<u>104,698</u>	<u>58,998</u>

5.1 Otras transacciones con partes relacionadas

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

	2023	2022
Salarios y compensaciones a ejecutivos clave	<u>4,630,172</u>	<u>4,976,186</u>
Servicios de vigilancia	<u>5,853,858</u>	<u>5,894,416</u>
Honorarios por servicios de alojamiento de planilla	<u>-</u>	<u>4,500</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

6. Efectivo y depósitos en bancos

	2023	2022
Cajas menudas	284,695	264,568
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	2,304,511	2,024,200
Cuentas corrientes	<u>14,240,897</u>	<u>14,233,458</u>
Total de efectivo y depósitos en banco	<u>16,830,103</u>	<u>16,522,226</u>

7. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

	2023	2022
Cuentas por cobrar comerciales, privada	11,491,003	11,490,920
Cuentas por cobrar comerciales, entidades públicas	<u>18,568,030</u>	<u>16,390,578</u>
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>30,059,033</u>	<u>27,881,498</u>
Cheques devueltos	9,712	12,445
Cuentas por cobrar empleados	153,398	76,103
Cuentas por cobrar, otras	<u>1,524,640</u>	<u>449,310</u>
Sub-total	<u>1,687,750</u>	<u>537,858</u>
Total	<u>31,746,783</u>	<u>28,419,356</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

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

	2023			2022		
	Morosidad	Deterioro	% Deteri	Morosidad	Deterioro	% Deteri
Corriente	11,048,345	5,752	0.05%	11,059,766	9,042	0.08%
61-90 días	31,426	823	2.62%	18,461	1,660	8.99%
91-120 días	104,306	3,389	3.25%	142,330	2,169	1.52%
121-150 días	78,296	5,494	7.02%	43,766	3,075	7.03%
151-180 días	160,825	9,877	6.14%	122,746	2,758	2.25%
Mas de 181	308,999	215,859	69.86%	399,403	276,848	69.32%
	<u>11,732,197</u>	<u>241,194</u>	<u>1.41%</u>	<u>11,786,472</u>	<u>295,552</u>	<u>1.93%</u>

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.

Antigüedad de las cuentas por cobrar a entidades de gobierno

	2023			2022		
	Morosidad	Deterioro	% Deteri	Morosidad	Deterioro	% Deteri
Corriente	18,721,319	198,088	1.06%	15,920,120	20,577	0.13%
2 Años	70,338	25,539	36.31%	555,236	64,201	11.56%
Mas de 3 Años	365,322	365,322	100.00%	397,330	397,330	100.00%
	<u>19,156,979</u>	<u>588,949</u>	<u>3.07%</u>	<u>16,872,686</u>	<u>482,108</u>	<u>2.86%</u>

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	777,660	585,752
Incremento a la provisión	127,108	214,826
Disminucion a la provisión	<u>(74,625)</u>	<u>(22,918)</u>
Saldo al final del año	<u>830,143</u>	<u>777,660</u>

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

8. Inventarios de mercancía

Los inventarios de mercancía se agrupan en las siguientes categorías:

	2023	2022
Supermercado	71,126,510	62,063,051
Fresco	11,773,468	10,692,040
Farmacia	10,968,379	6,956,488
Ferretería	3,030,895	2,864,003
Ropa y accesorios	2,380,563	3,614,479
Accesorios para el hogar	2,889,860	3,388,214
Escolar y oficina	709,023	632,146
Otros	1,542,776	2,221,243
Electrónica	1,086,912	1,486,304
Recreación	1,986,826	1,870,536
Línea blanca y mueblería	448,349	590,433
Juguetería	1,006,971	805,088
Restaurante y panadería	440,134	364,289
	<u>109,390,666</u>	<u>97,548,314</u>
Menos: provisión para inventarios	<u>(216,384)</u>	<u>(512,323)</u>
Total de inventarios	<u>109,174,282</u>	<u>97,035,991</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	512,323	378,144
Incremento	-	135,511
Disminución	<u>(295,939)</u>	<u>(1,332)</u>
Saldo al final del año	<u>216,384</u>	<u>512,323</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

9. Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Mobiliario	Equipo de transporte	Equipo de oficina y cómputo	Otros equipos	Maquinaria y Equipos	Equipo de refrigeración	Sistema de vigilancia	Mejoras	Mejoras y muebles en proceso	Total
Costo											
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	35,437,907	79,203	14,916,785	6,833,457	2,377,808	27,924,786	4,529,993	56,153,393	-	148,253,332
Adiciones	2,140,000	948,942	29,200	759,503	526,986	63,663	342,667	87,173	3,090,206	18,965,392	26,947,732
Baja de activo fijo	-	(777,483)	-	(23,209)	(78,868)	(294,943)	(890,846)	(23,499)	(183,002)	-	(2,271,870)
Reclasificaciones	-	3,477,119	-	2,355,775	856,792	733,576	5,117,317	304,552	5,209,350	(12,032,511)	6,015,970
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,140,000	39,068,485	108,403	18,002,854	8,138,347	2,880,104	32,493,924	4,898,219	64,263,947	6,932,881	178,945,164
Adiciones	-	2,557,189	10,580	1,665,038	457,235	43,680	3,290,814	375,387	5,726,193	9,493,991	23,620,107
Baja de activo fijo	-	(280,308)	-	(851,201)	(154,256)	(101,723)	(228,309)	(114,479)	(134,367)	(322)	(1,864,965)
Reclasificaciones	-	1,609,453	581	1,257,270	64,932	143,773	3,200,395	275,091	2,661,871	(9,664,230)	(450,864)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	2,140,000	42,972,819	119,564	20,073,961	8,506,288	2,965,834	38,756,824	5,434,218	72,637,644	6,742,320	200,249,442

	Terrenos	Mobiliario	Equipo de transporte	Equipo de oficina y cómputo	Otros equipos	Maquinaria y Equipos	Equipo de refrigeración	Sistema de vigilancia	Mejoras	Mejoras y muebles en proceso	Total
Depreciación acumulada											
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	23,801,600	58,075	9,448,474	4,464,931	1,573,827	12,173,435	1,880,848	24,489,321	-	77,890,511
Gasto por depreciación	-	2,235,852	7,672	2,028,622	820,940	190,264	2,752,172	454,080	5,988,536	-	13,878,138
Baja de activo fijo	-	(752,424)	-	(12,879)	(82,126)	(288,943)	(890,846)	(23,499)	(182,402)	-	(2,232,913)
Descarte de activo en desuso	-	(25,421)	-	(3,743)	-	(6,000)	-	-	(400)	-	(35,564)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	25,259,607	65,747	11,460,680	5,203,745	1,469,148	14,034,761	2,311,429	29,695,055	-	89,500,172
Gasto por depreciación	-	2,667,461	9,528	2,766,474	851,142	267,180	3,330,761	502,399	6,077,964	321	16,473,290
Baja de activo fijo	-	(280,308)	-	(851,201)	(154,256)	(101,723)	(228,309)	(114,479)	(134,367)	(321)	(1,864,964)
Reclasificaciones	-	473,145	-	(84,277)	(96,157)	59,664	153,128	(12,615)	(779,839)	-	(286,953)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	28,119,905	75,275	13,291,876	5,804,474	1,694,269	17,280,339	2,686,734	34,858,813	-	103,821,485
Costo neto 31 de diciembre de 2023	2,140,000	42,972,819	119,564	20,073,961	8,506,288	2,965,834	38,756,824	5,434,218	72,637,644	6,742,320	200,249,442
Costo neto 31 de diciembre de 2022	2,140,000	39,068,485	108,403	18,002,854	8,138,347	2,880,104	32,493,924	4,898,219	64,263,947	6,932,881	178,945,164

Al 31 de diciembre de 2023, la Empresa mantiene registrado en libros activos totalmente depreciados por el monto de B/.56,336,225 (2022: B/.30,896,953).

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

10. Activos intangibles

Costo	2023				2022					
	Cientela	Marca	Derecho de llave	Base de datos y software	Total	Cientela	Marca	Derecho de llave	Base de datos y software	Total
Saldo inicial	66,939,000	96,000,000	2,650,000	8,910,427	174,499,427	66,939,000	96,000,000	2,000,000	8,050,767	172,989,767
Adiciones	-	-	-	518,928	518,928	-	-	650,000	859,660	1,509,660
Bajas	-	-	-	(15,554)	(15,554)	-	-	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	-	185,081	185,081	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	66,939,000	96,000,000	2,650,000	9,598,882	175,187,882	66,939,000	96,000,000	2,650,000	8,910,427	174,499,427
Amortización y deterioro del valor acumulado										
Saldo inicial	8,740,409	-	593,334	6,409,429	15,743,172	7,240,409	-	350,000	5,449,824	13,040,233
Baja	-	-	-	(14,754)	(14,754)	-	-	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	-	35,057	35,057	-	-	-	-	-
Gasto por amortización	3,233,255	-	265,000	959,637	4,457,892	1,500,000	-	243,334	959,605	2,702,939
Saldo al 31 de diciembre de 2023	11,973,664	-	858,334	7,389,369	20,221,367	8,740,409	-	593,334	6,409,429	15,743,172
Saldo neto	54,965,336	96,000,000	1,791,666	2,209,513	154,966,515	58,198,591	96,000,000	2,056,666	2,500,998	158,756,255

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

Con base en análisis presentado por la Administración, no hay pérdida por deterioro a la fecha de estos estados financieros y esta a su vez no muestra amortización.

Análisis de sensibilidad

Para determinar potenciales riesgos de deterioro de la marca ante diferentes escenarios, se realizaron sensibilidades a la tasa de descuento y al gradiente de crecimiento. A continuación, se presentan los resultados del exceso o (deterioro) del monto recuperable en B/. de la unidad generadora de efectivo sobre su valor en libros.

M

M

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

		12.60%	13.00%	13.20%	13.40%	13.60%	13.80%
Gradiente	1.50%	9.6	6.0	4.2	2.4	0.6	-1.0
	2.00%	12.8	8.9	7.0	5.1	3.2	1.4
	2.50%	16.3	12.2	10.0	8.0	6.0	4.1
	2.70%	17.7	13.5	11.3	9.2	7.2	5.2

- Derecho de llave, el período de amortización para estos costos es de 10 años.
- El período de amortización para los costos de base de datos y software de la Empresa es de 5 años.

11. Plusvalía

	2023	2022
Plusvalía	<u>78,732,750</u>	<u>78,732,750</u>

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 del 30 de enero de 2017, celebrando convenio de fusión sobreviviendo esta última y subrogándose en todos los derechos y obligaciones.

Con base en análisis presentado por la Administración, no hay pérdida por deterioro a la fecha 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 de 2.5%. 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.

Análisis de sensibilidad

Para determinar potenciales riesgo de deterioro del Goodwill ante diferentes escenarios, se realizaron sensibilidades a la tasa de descuento y al gradiente de crecimiento. A continuación, se presentan los resultados del exceso o (deterioro) del monto recuperable en B/. de la unidad generadora de efectivo sobre su valor en libros:

		Tasa de descuento					
		10.21%	11.21%	12.21%	13.21%	14.21%	15.21%
Gradiente	-0.30%	277.9	210.0	153.1	104.7	63.0	26.7
	0.70%	330.7	251.9	186.9	132.3	85.9	45.9
	1.70%	395.8	302.6	227.1	164.8	112.5	67.9
	2.70%	478.3	365.1	275.8	203.4	143.7	93.5

Exceso / (deterioro) promedio en todos los escenarios es de B/.195 millones a diciembre de 2023; (2022: B/.116 millones)

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Se observa que el riesgo de deterioro del Goodwill ante escenarios más adversos que el modelado a fecha de valoración es poco probable, toda vez que en ninguno de los escenarios en las sensibilidades existe deterioro.

De acuerdo con la estimación del monto recuperable de la UGE a través de la metodología "Flujo de Caja Libre" y su comparación contra el valor en libros, se puede concluir que no existe deterioro en el valor registrado de la plusvalía.

12. Otros activos

	2023	2022
Depósitos en garantía	3,594,804	3,486,932
Fondo de cesantía	4,099,025	3,471,242
Otros	469,034	697,685
Pagos anticipados	86,447	294,574
Reclamo por cobrar	346,435	106,685
Fondo Fideicomiso	124,127	42,153
Total	<u>8,719,872</u>	<u>8,099,271</u>
Corriente	901,916	1,098,945
No corriente	<u>7,817,956</u>	<u>7,000,327</u>
	<u>8,719,872</u>	<u>8,099,272</u>

Fideicomiso de Garantía que contendrá de (1) pago de intereses trimestral en efectivo o mediante garantía bancaria a satisfacción de los Co-Estructuradores.

13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	2023	2022
Cuentas por pagar comerciales	114,663,329	115,466,291
Gastos acumulados	12,617,526	15,062,861
Dividendo por pagar	-	5,800,000
Otras cuentas por pagar	1,065,988	1,169,938
	<u>128,346,843</u>	<u>137,499,090</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

14. Préstamos

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

	2023	2022
Banistmo		
Préstamo comercial con pagos trimestrales, con tasa de interés de 6.8% mas FECl 1%.	20,000,000	-
Interés por pagar	18,889	-
Subtotal	20,018,889	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	20,018,889	-
Porción a corto plazo	(20,018,889)	-
Porción a largo plazo	-	-

La tabla a continuación muestra los cambios en los pasivos de la Empresa que surgen de actividades de financiamiento, 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:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	-	487,500
Financiamientos recibidos	52,000,000	25,000,000
Pagos realizados	(32,000,000)	(25,487,500)
Saldo al final	20,000,000	-

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

A continuación, detallamos líneas de créditos aprobadas al 31 de diciembre de 2023:

	Monto
Banco General / Línea de Sobregiro	17,000,000
Banco General / Línea de Sobregiro	3,000,000
Scotiabank / Línea de Crédito Rotativa	20,000,000
Capital Bank / Línea de Crédito Rotativa	10,000,000
Davivienda / Línea de Crédito Rotativa	15,000,000
Banistmo / Línea de crédito Rotativa	20,000,000

A su vez la entidad ha otorgado una fianza por un monto de B/.20,000,000 en relación con un financiamiento con el propósito de concretar oportunidades para expandir sus negocios.

15. Salarios y beneficios a empleados

Los salarios y beneficios a empleados por el año terminado el 31 de diciembre, se detallan a continuación:

	2023	2022
Salarios y beneficios a empleados	51,154,804	47,844,507
Vacaciones y décimo tercer mes	8,724,924	8,363,288
Cuotas patronales	8,568,419	7,942,310
Prima de antigüedad e indemnización	<u>2,257,919</u>	<u>1,387,176</u>
	<u>70,706,066</u>	<u>65,537,281</u>

16. Provisión para prima de antigüedad

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	3,304,623	2,400,562
Incremento a la provisión cargado a gasto	2,257,919	1,387,176
Disminución	<u>(1,876,545)</u>	<u>(483,115)</u>
Saldo al final	<u>3,685,997</u>	<u>3,304,623</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

17. Arrendamientos

La Empresa arrienda activos, como locales, el plazo promedio de arrendamiento es de 12.15 años.

Activos por derecho de uso

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

	2023	2022
Activo por derecho de uso		
Saldo inicial	179,867,008	197,483,169
Adiciones	16,563,597	14,680,270
Ajuste por modificación de contrato	-	(32,296,431)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>196,430,605</u>	<u>179,867,008</u>
Depreciación del activo por derecho de uso		
Saldo inicial	(29,885,512)	(45,033,946)
Gasto por depreciación	(16,986,082)	(16,112,848)
Ajuste por modificación de contrato	-	31,261,282
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>(46,871,594)</u>	<u>(29,885,512)</u>
Activos por derecho de uso, netos	<u>149,559,011</u>	<u>149,981,496</u>

▪ Obligaciones por arrendamiento

El movimiento de las obligaciones por arrendamiento se presentan a continuación:

	2023	2022
Saldo inicial	177,175,668	173,935,449
Adiciones	16,563,597	14,680,270
Ajuste por modificación de contrato	-	(1,035,148)
Gasto de interes	13,323,182	13,154,738
Pagos	<u>(25,516,952)</u>	<u>(23,559,641)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>181,545,495</u>	<u>177,175,668</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

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

	2023	2022
Aumento de la depreciación del activo por derecho de uso	16,986,082	16,112,848
Aumento de los costos financieros	13,323,182	13,154,738
Alquiler variable %	63,897	121,425

Algunos de los arrendamientos de inmuebles en los que la Empresa es arrendatario contienen términos de pago de arrendamiento variables que están vinculados a las ventas generadas por las tiendas arrendadas. Los términos de pago variables se utilizan para vincular los pagos de alquiler con el flujo de efectivo de la tienda y reducir el costo fijo. El desglose de los pagos por arrendamiento durante el año es el siguiente:

	2023	2022
Pagos fijos	25,516,952	23,559,641
Pagos variables	63,897	121,425

▪ Pasivos por arrendamientos

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

	2023	2022
Montos adeudados por liquidación dentro de los 12 meses	12,192,483	11,883,170
Montos adeudados por liquidación despues de 12 meses	<u>169,353,012</u>	<u>165,292,498</u>
	<u>181,545,495</u>	<u>177,175,668</u>

▪ 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 Empresa.

Los pagos futuros no descontados se presentan a continuación:

	2023	2022
Menor a 1 año	25,868,048	24,803,476
Mas de 1 año, menor a 5 años	108,022,993	126,154,294
Mas de 5 años	<u>125,959,564</u>	<u>105,783,164</u>
	<u>259,850,605</u>	<u>256,740,934</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

18. Bonos por pagar

Los términos y condiciones de los bonos por pagar se presentan a continuación:

Serie	Fecha de emisión	2023	2022	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Resolución No.
Serie A	22 de octubre de 2019	65,000,000	65,000,000	5.35%	5 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie B	22 de octubre de 2019	65,000,000	65,000,000	6.00%	7 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie C	3 de abril 2020	10,000,000	10,000,000	5.35%	5 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie D	3 de abril 2020	10,000,000	10,000,000	6.00%	7 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie E	3 de enero 2022	11,537,550	11,537,550	9.25%	5 años	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie F	5 de enero 2022	10,962,450	10,962,450	9.25%	5 años	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie G	5 de enero 2022	22,500,000	22,500,000	9.25%	5 años	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Total		195,000,000	195,000,000			
Más:						
Intereses por pagar		349,325	354,958			
Menos: costos de emisión por amortizar		(1,233,285)	(1,742,199)			
Total neto		194,116,040	193,612,759			

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

	2023	2022
Saldo inicial del año	195,000,000	150,000,000
Adiciones	-	100,000,000
Pagos realizados	-	(55,000,000)
Saldo por pagar de las emisiones al periodo reportado	195,000,000	195,000,000
Mas:		
Intereses por pagar	349,325	354,958
Menos:		
Costos de emisión	(1,233,285)	(1,742,199)
Saldo al final	194,116,040	193,612,759
Porción a corto plazo	(64,998,849)	-
Porción a largo plazo	129,117,191	193,612,759

A continuación, movimiento anual de los costos de emisión:

	2023	2022
Saldo inicial del año	1,742,199	1,132,843
Más: costo de emisión de deuda	120,558	1,235,552
Menos: amortización	(629,472)	(626,196)
Saldo al final	1,233,285	1,742,199

MF

M

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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

Mediante Resolución SMV No.418-19 del 14 de octubre de 2019, modificación: Resolución No. SMV – 556-21-del 23 de diciembre de 2022 y resolución No. 232-22 del 16 de junio de 2022. la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó el registro de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta B/.250,000,000.

Con fecha 3 de enero de 2022 se emitió la Serie E de bonos corporativos por la suma de B/.25,639,000 con vencimiento el 3 de enero de 2027.

Con fecha 5 de enero de 2022 Se emitió la Serie "G" y "F" de bonos corporativos por la suma de B/.50,000,000 y B/. 24,361,000, respectivamente, ambos con vencimiento el 5 de enero de 2027.

Los Bonos Serie A y los Bonos Serie C tendrán un vencimiento de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de cada Serie, y los Bonos Serie B y los Bonos Serie D tendrán un vencimiento de siete (7) años a partir de la Fecha de Liquidación de cada Serie, ver detalle a continuación:

Serie	Fecha de emisión	Fecha de Vencimiento
Serie A	22 de octubre de 2019	21 de octubre de 2024
Serie B	22 de octubre de 2019	21 de octubre de 2026
Serie C	3 de abril 2020	2 de abril de 2025
Serie D	3 de abril 2020	2 de abril de 2027

La serie E fue emitida el 3 de enero del 2022, tiene como fecha de vencimiento 5 años a partir de la fecha de su liquidación, 3 de enero de 2027.

Las series F, G, fueron emitidas el 5 de enero del 2022, tienen fecha de vencimiento 5 años a partir de la fecha de su liquidación, 5 de enero del 2027.

La serie E fue emitida el 3 de enero del 2022, tiene como fecha de vencimiento 5 años a partir de la fecha de su liquidación, 3 de enero de 2027.

Las series F, G, fueron emitidas el 5 de enero del 2022, tienen fecha de vencimiento 5 años a partir de la fecha de su liquidación, 5 de enero del 2027.

El 27 de junio de 2022, la Empresa notificó su intención de ejercer la redención anticipado de bonos emitidos por valor de B/.50,000,000 más el interés por pagar, al 100%, con fecha 29 de junio de 2022.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Los principales términos y condiciones son las siguientes:

Emisor Supermercados Xtra, S.A. (Emisor)

Facilidad	Emisión Pública de Bonos registrados con la SMV y listados en la Bolsa de Valores de Panamá (BVP)
Coestructuradores	Banco General, S.A. (BG) y Banistmo, S.A. (Banistmo)
Uso de fondos	Pagar el saldo remanente de diversas líneas de crédito y deuda existente del emisor de aproximadamente B/.107 millones, realizar inversiones de capital en nuevas tiendas de ventas al por menor por aproximadamente B/.21 millones y financiar otras inversiones de capital del emisor.
Garantía	Fideicomiso de Garantía que contendrá de (1) pago de intereses trimestral en efectivo o mediante garantía bancaria a satisfacción de los Co-Estructuradores (aproximadamente B/.1.9 millones al momento de colocar las Series A y B)
Pago de intereses	Trimestrales
Condiciones Financieras	Cobertura de Intereses (EBITDA/Intereses) mayor o igual que 4.0x Cobertura de Servicio de Deuda (EBITDA / Capital + Intereses) mayor o igual que 1.25x Deuda Neta / EBITDA menor o igual que 3.5x
Suscripción	BG y Banistmo suscribirán B/.150 millones de la emisión, incluyendo 100% de las Series A y B, y B/.20 millones de las Series C y D bajo un período de disponibilidad de hasta seis meses desde la fecha de oferta

Series	Monto	Plazo	Tasas	Redención anticipada
Serie A:	65,000,000	5 años	5.35%	Años 2-4 al 102% y Año 5 en adelante al 100%
Serie B:	65,000,000	7 años	6.00%	Años 4-6 al 102% y Año 7 en adelante al 100%
Serie C:	10,000,000	5 años	5.35%	Años 2-4 al 102% y Año 5 en adelante al 100%
Serie D:	10,000,000	7 años	6.00%	Años 4-6 al 102% y Año 7 en adelante al 100%
Serie E:	11,537,550	5 años	9.25%	Año 2 en adelante al 100%
Serie F:	10,962,450	5 años	9.25%	Año 2 en adelante al 100%
Serie G:	<u>22,500,000</u>	5 años	9.25%	Año 2 en adelante al 100%
Total	195,000,000			

Series A, B, C, D aprobadas en base a resolución SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019. Se detallan los desembolsos futuros no descontados basados en los bonos vigentes al 31 de diciembre de 2023.

	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	Plazo					Total	Saldo en Libros
		1 mes	De 1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 año a 5 años	Más de 5 años		
Bonos emitidos	5.35%-6.00%	-	2,151,771	70,913,361	93,845,653	-	166,910,785	150,000,000
Bonos emitidos	9.25%	-	1,052,144	3,179,557	53,607,780	-	57,839,481	45,000,000
Totales		-	3,203,915	74,092,918	147,453,433	-	224,750,266	195,000,000

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

19. Patrimonio

El capital social de la Empresa está compuesto 12,500,000 acciones sin valor nominal de las cuales 10,000,000 están emitidas y en circulación al 31 de diciembre del 2023 (2022:10,000,000 acciones emitidas y en circulación), cuyo monto pagado de las acciones asciende a B/.98,749,800 (2022: B/.98,749,800).

En reunión celebrada el 22 de marzo de 2023, se aprobó la declaración de dividendos a razón de B/.0.58 por acción menos el 10% de impuesto; a todos los tenedores de acciones comunes registrados al 31 de marzo de 2023.

En reunión celebrada el 21 de junio de 2023, se aprobó la declaración de dividendos a razón de B/.0.58 por acción menos el 10% de impuesto; a todos los tenedores de acciones comunes registrados al 30 de junio de 2023.

En reunión celebrada el 10 de septiembre de 2023, se aprobó la declaración de dividendos a razón de B/.0.58 por acción menos el 10% de impuesto; a todos los tenedores de acciones comunes registrados al 30 de septiembre de 2023.

El día 6 de enero de 2022, Supermercados Xtra, S.A. concretó la compra de 38,399 acciones propiedad de Souq Investment LP, equivalente al 38.40% de las acciones emitidas y en circulación de Supermercado Xtra, S.A. El valor pagado por las 38,399 acciones fue por B/.109,505,328 y el valor intrínseco en libros de esas acciones al 31 de diciembre de 2021 era por B/.73,662,215, resultando en un valor pagado en exceso que se presenta en el patrimonio. Las acciones recompradas por la Empresa se mantendrían en tesorería y disponible para futuras transacciones, según corresponda. Los gastos de la adquisición fueron B/.82,519.

En sesión extraordinaria de la junta de accionistas de Supermercados Xtra, S.A. celebrada el 11 de mayo, se autorizó modificar el artículo tercero del pacto social del emisor, capital autorizado, aumentar la cantidad de acciones autorizadas de (100,000) acciones a (10,000,000), propósito realizar fraccionamiento Split.

De acuerdo con resolución SMV-237-22 del 23 de junio de 2022, los accionistas del emisor adquirieron 2,299,875 acciones comunes en tesorería por un valor de B/.49,901,071. Los fondos recibidos y propios se utilizaron para redimir Bonos Corporativos del Emisor, Serie E, F y G. El valor intrínseco de las acciones en tesorería vendidas era por B/. 52,469,818, reconociéndose una pérdida transferida a utilidades retenidas por valor de B/.2,568,747.

Según resolución SMV-237-22 del 23 de junio de 2022, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó el registro para negociación en el mercado secundario de las 12,500,000 acciones comunes en Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

A continuación, movimiento detalle de acciones en tesorería durante 2023:

	Número de acciones	Valor
Acciones en Tesorería al 31 de diciembre de 2022	2,500,000	57,035,510
Acciones en Tesorería al 31 de diciembre de 2023	2,500,000	57,035,510

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	2023	2022
Cálculo de la utilidad neta por acción básica		
Ganancia neta	21,022,510	19,165,631
Menos: dividendos pagados acciones preferidas	-	-
Ganancia neta atribuible a los accionistas comunes (numerador)	<u>21,022,510</u>	<u>19,165,631</u>
Número promedio ponderado de acciones comunes (denominador)	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
Ganancia neta por acción básica	<u>2.10</u>	<u>1.92</u>

Cálculo de la utilidad neta por acción diluida

Ganancia neta atribuible a los accionistas comunes (numerador)	<u>21,022,510</u>	<u>19,165,631</u>
Número promedio de acciones comunes	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
Número de acciones comunes potencialmente diluidas (denominador)	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
Ganancia neta por acción diluida	<u>2.10</u>	<u>1.92</u>

20. Gastos de ventas generales y administrativos

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

	2023	2022
Servicios básicos	15,803,241	14,405,309
Servicio de vigilancia y alarma	6,726,644	6,266,827
Reparaciones y mantenimiento	6,294,835	5,961,026
Transportes y viáticos	5,755,384	4,362,202
Impuestos varios	3,827,431	3,478,989
Publicidad y promociones a clientes	5,573,535	4,124,585
Comisiones - tarjetas y otros	4,030,913	3,001,122
Alquileres	3,007,910	2,633,710
Honorarios profesionales	1,285,264	2,562,061
Seguros varios	738,925	676,380
Papelería y útiles de oficina	685,560	616,977
Donaciones	370,501	325,454
Cuentas incobrables	172,808	231,387
Otros	5,130,097	4,749,249
	<u>59,403,048</u>	<u>53,395,278</u>

MF

M

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

21. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con 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 siete últimos años.

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 del 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 Alternativo de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para los períodos fiscales 2012 y 2023. Mediante Resolución No.201-4489 de 24 de mayo de 2023 y notificada el 1 de junio de 2023, en la misma se acepta la solicitud de no aplicación del cálculo alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para dos períodos fiscales 2022 y 2023.

El detalle del gasto de impuesto se detalla a continuación:

	2023	2022
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	<u>26,452,472</u>	<u>25,961,869</u>
Impuesto a la tasa impositiva vigente 25%	6,613,118	6,490,467
Efecto fiscal de los gastos que no son deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más:		
Intereses sobre préstamos no deducibles	1,542,012	1,554,774
Gastos no deducibles de períodos anteriores	79,096	118,033
Otros gastos no deducibles	75,820	66,153
Prima de antigüedad e indemnización	75,684	90,987
Costos no deducibles	73,985	51,395
Multas y recargos	49,761	15,930
Menos:		
Ingresos exentos	(70,346)	(22,333)
Capital Pagado en exceso	(388,177)	(388,177)
Marca	(1,440,000)	-
Plusvalía	<u>(1,180,991)</u>	<u>(1,180,991)</u>
Total de impuesto sobre la renta, neto.	<u>5,429,962</u>	<u>6,796,238</u>
A continuación resumen del gasto del impuesto sobre la renta, neto:		
Gastos impuesto sobre la renta corriente	(4,610,078)	(7,372,014)
Impuesto sobre la renta diferido	(819,884)	575,776

UMF

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

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

	2023	2022
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	4,917,137	3,871,025
Más:		
Plusvalía	787,327	787,327
Marca	960,000	
Capital pagado en exceso	258,784	258,785
Impuesto diferido pasivo	<u>6,923,248</u>	<u>4,917,137</u>

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

	2023	2022
Impuesto diferido activo, al inicio del año	6,993,445	5,371,557
Mas:		
Redención full xtra	(11,851)	158,796
Derecho de uso - Arrendamientos	1,198,078	1,463,092
Impuesto diferido activo, al 31 de diciembre de 2023	<u>8,179,672</u>	<u>6,993,445</u>
Activo diferido neto	<u>1,259,609</u>	<u>2,076,308</u>

A continuación, el activo/pasivo por impuestos corrientes al 31 de diciembre:

	2023	2022
Activos corrientes por impuestos	2,758,752	1,428,118
Pasivos corrientes por impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,758,752</u>	<u>1,428,118</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

22. Otros ingresos

	2023	2022
Ingresos por acuerdos comerciales	22,114,237	19,511,266
Otros ingresos	<u>1,565,244</u>	<u>4,062,274</u>
	<u>23,679,481</u>	<u>23,573,540</u>

23. Costos financieros

Los costos financieros se presentan de la siguiente manera:

	2023	2022
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	281,384	89,332
Costos financieros por factoring	(530,891)	(1,425,000)
Costos financieros por financiamientos	(1,183,111)	(250,995)
Costos financieros por bonos	<u>(13,300,512)</u>	<u>(13,417,644)</u>
Costos financieros, netos	(14,733,130)	(15,004,307)
Costos financieros en pasivos por arrendamientos	<u>(13,323,182)</u>	<u>(13,154,738)</u>
Total costos financieros	<u>(28,056,312)</u>	<u>(28,159,045)</u>

24. Instrumentos financieros

24.1 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 en relación al período anterior.

La estructura de capital de la Empresa consiste en deudas netas (préstamos, arrendamientos, bonos como se detalla en la Notas 14, 17, 18 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período 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.

24.2 Índice de deuda neta y patrimonio

	2023	2022
Deuda (i)	214,134,929	193,612,759
Efectivo y bancos (incluyendo el efectivo y saldos en bancos)	<u>(16,830,103)</u>	<u>(16,522,226)</u>
Deuda neta	<u>197,304,826</u>	<u>177,090,533</u>
Patrimonio (ii)	<u>122,626,228</u>	<u>119,193,796</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	<u>160.90%</u>	<u>148.57%</u>

24.3 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).

24.4 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.

24.5 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

24.6 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.

24.7 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:

		2023		2022	
	Jerarquía de valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros					
Efectivo y depósitos en banco	2	16,830,103	16,830,103	16,522,226	16,522,226
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	3	31,746,783	31,746,783	28,419,356	28,419,356
Total de activos financieros		48,576,886	48,576,886	44,941,582	44,941,582
Pasivos financieros					
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:					
Cuentas por pagar	3	128,346,843	128,346,843	137,499,090	137,499,090
Bonos emitidos	3	194,116,040	194,825,565	193,612,759	193,279,322
Préstamos	3	20,018,889	19,521,478	-	-
Total de pasivos financieros		342,481,772	342,693,886	331,111,849	330,778,412

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:

- Depósitos en bancos - El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar están presentadas a su valor en libros, el cual se aproxima a su valor razonable.
- Préstamos y bonos emitidos –Tasa comparable a valor de mercado.
- Cuentas por pagar comerciales – el valor razonable se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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.

25. Otros pasivos

Los otros pasivos surgen del Programa de lealtad de clientes Full Xtra, reconocidos de conformidad con la NIIF 15, al 31 de diciembre del 2023. Los ingresos diferidos eran de B/. 604,010 (2022: B/.635,186).

26. Segmentos de operación

A continuación, análisis de los resultados por segmento de la Empresa, cuyas principales divisiones son las siguientes:

- Supermercados: productos de consumo alimenticios.
- Frescos: productos cárnicos.
- Departamentos: productos de ferretería, hogar, electrónica, línea blanca y mueblería.
- Farmacia: medicamentos en general.
- Restaurante y panadería: alimentos preparados, cafetería, pastelería.

	Supermercado	Fresco	Departamentos	Farmacia	Restaurante Y Panadería	Total
Ingresos de actividades ordinarias	490,353,774	283,335,162	44,088,894	31,682,043	16,047,669	865,507,542
Costos de ventas	381,706,406	230,509,427	29,596,536	20,473,281	4,366,271	666,651,921
Ganancia bruta	108,647,368	52,825,735	14,492,358	11,208,762	11,681,398	198,855,621
Gastos de operación	73,713,389	42,592,912	6,627,749	4,762,665	2,412,399	130,109,114
Depreciación de los activos por derecho de uso	9,623,474	5,560,615	865,270	621,778	314,945	16,986,082
Gastos de depreciación y amortización	11,858,539	6,852,075	1,066,230	766,187	368,091	20,931,122
Gastos de operación	95,195,402	55,005,602	8,559,249	6,150,630	3,115,435	168,026,318
Ganancia en el segmento	13,451,966	(2,179,867)	5,933,109	5,058,132	8,565,963	30,829,303
Otros ingresos	-	-	-	-	-	23,679,481
Costos financieros, netos	-	-	-	-	-	28,056,312
Ganancia antes de impuesto sobre la renta						26,452,472

	Supermercado	Fresco	Departamentos	Farmacia	Restaurante y panadería	Total
Ingresos de actividades ordinarias	650,569,699	132,625,862	26,565,939	16,011,033	7,025,351	832,797,884
Costos de ventas	510,131,605	110,327,997	17,895,086	10,414,755	1,854,583	650,624,026
Ganancia bruta	140,438,094	22,297,865	8,670,853	5,596,278	5,170,768	182,173,858
Gastos de depreciación y amortización	12,587,125	2,566,025	513,994	309,779	135,925	16,112,848
Depreciación de los activos por derecho de uso	12,952,898	2,640,592	528,930	318,781	139,876	16,581,077
Gastos de operación	92,908,400	18,940,410	3,793,904	2,286,549	1,003,296	118,932,559
Ganancia en el segmento	21,989,671	(1,849,162)	3,834,025	2,681,169	3,891,671	30,547,374
Otros ingresos	-	-	-	-	-	23,573,540
Costos financieros, netos	-	-	-	-	-	28,159,045
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	25,961,869

Supermercados Xtra, S.A.

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)**

27. 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.

Mediante sentencia No.32 del 18 de mayo del 2021; juzgado del duodécimo del Circuito Civil resolvió, declarar a favor del demandante. En vista de lo anterior Supermercados Xtra, S.A. presento escrito de pruebas en segunda instancia, dentro del recurso de apelación en contra de la sentencia No.32 del 18 de mayo del 2021.

Mediante resolución 22 de diciembre de 2022, el primer tribunal superior de justicia resolvió modificar la sentencia No.32 expediente 259 del 18 de mayo del 2021, dictando parte resolutive a favor del demandante por la suma de B/.430,000, actualmente Supermercados Xtra, S.A. se encuentra presentando recurso de casación en contra resolución del 22 de diciembre de 2022. La evaluación de los elementos de juicios y pruebas aportadas y aducidas por parte de la defensa genera una probabilidad notificada por los abogados de manera satisfactoria a favor de Supermercados Xtra, S.A.

La Empresa ha otorgado una fianza por un monto de hasta veinte millones de dólares US\$20,000.000.00, es fiadora solidaria de compañías relacionadas con instituciones financieras como BI-Bank, S.A, y Metro Bank, S.A.

28. Eventos subsecuentes

La Empresa ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 26 de marzo la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación y con excepción de lo que se detalla más abajo, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

En reunión celebrada el 10 de enero de 2024 aprobó la declaración del dividendo a razón de B/.0.6250 por acción menos el 10% de impuesto; a todos los tenedores de acciones comunes registrados al 5 de enero de 2024 para ser pagado el 18 de enero de 2024.

El 19 de marzo de 2024, Supermercados Xtra, S.A. notificó la redención anticipada de las series E, F y G de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.250.0 millones. La fecha de redención anticipada del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos correspondientes a las series E, F y G de los referidos bonos corporativos en circulación por el monto de B/.45.0 millones se realizó el 21 de marzo de 2024, a un precio igual al cien por ciento, más intereses acumulados a la fecha de redención. Supermercados Xtra, S.A. contrató deuda con 2 instituciones bancarias, con Banistmo por \$30 millones a 12 meses a una tasa de 6% +FECI, y con Davivienda por \$15 millones a 6 meses a una tasa de 5.85% + FECI.

29. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido aprobados y autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 26 de marzo de 2024.

* * * * *

Supermercados Xtra S.A.

Las calificaciones consideran el perfil de negocio sólido de Supermercados Xtra S.A. (Xtra), caracterizado por una estrategia de precios bajos y eficiencia operativa, con una participación de mercado fuerte en un sector altamente competitivo. Asimismo, incorporan un plan de expansión acelerado y un nivel de apalancamiento bruto ajustado, medido como deuda total ajustada por rentas a EBITDAR, en un rango de entre 4.0x y 5.0x.

Factores Clave de Calificación

Perfil de Negocio Estable: La estrategia y modelo de negocio de Xtra le brinda estabilidad en la generación de ingresos, con márgenes operativos superiores a sus competidores, inclusive en escenarios de costos altos y competencia fuerte. Esto le ha permitido mantener una participación de mercado alta (aproximadamente 27% en términos de ventas). Xtra se enfoca en un modelo de negocio de precios bajos, con cuatro formatos de venta (Super Xtra, Xtra Market, Maxi Feria y Feria), y una variedad amplia de productos. Al 31 de marzo de 2023, contaba con 46 supermercados y un total de 101.9 miles de metros cuadrados de piso de ventas.

Plan de Expansión Acelerado: Xtra tiene un plan acelerado de expansión que podría incrementar el piso de ventas actual en aproximadamente 32% hacia 2026, según estimaciones de Fitch Ratings. El plan de expansión se enfoca principalmente en formatos de conveniencia (Feria y Maxi Feria), que representarían cerca de 77% de las aperturas planeadas. Xtra tiene aseguradas varias de las ubicaciones y definidos los formatos de venta, lo cual le da una certeza alta de materialización tanto en área como en cronograma de aperturas. Fitch estima una inversión de capital (capex; *capital expenditures*) anual promedio cercana a USD25 millones de 2023 a 2026, que contempla mantenimiento y tiendas nuevas. Desviaciones en el despliegue de las inversiones o una implementación menos efectiva que la esperada podrían afectar su perfil financiero.

Sector Altamente Competitivo: El entorno actual de crecimiento menor e inflación alta ha derivado en consumidores más sensibles a precios y una competencia mayor para mantener la participación de mercado. No obstante, Fitch considera que Xtra tiene una posición de mercado buena dado su liderazgo en precios bajos frente a otros competidores, ejecución en el punto de venta, programas de lealtad y las ventas por metro cuadrado más altas de Panamá (marzo 2023: USD7.5 miles). Panamá se caracteriza por no tener presencia de una gran red internacional de supermercados, con un mercado informal grande, que representa casi 50% de las ventas totales. De esta forma, los competidores principales son de origen local, como Xtra, Rey Holdings Corp. y Subsidiarias (Rey), Super99, Machetazo y Riba Smith.

Flujo de Fondos Libre Presionado entre 2023 y 2024: Xtra se desempeña en un segmento más defensivo que otras industrias y ha mantenido una posición financiera estable a lo largo de los años, con crecimientos anuales robustos en ventas y niveles sostenibles de generación de flujo de caja operativo (FCO). Por otro lado, el flujo de fondos libre (FFL) ha sido, en su mayoría, negativo debido principalmente a la implementación del plan de expansión, con el cual incrementó el piso de ventas en 96% de 2016 a 2022. Fitch estima un FFL negativo en 2023 y 2024 como parte de este plan de expansión, y positivo a partir de 2025, conforme se estabilicen las operaciones de tiendas nuevas y disminuyan los requerimientos de capex. El FFL positivo es una característica intrínseca del sector de comercio al detalle y Fitch espera que la gerencia de Xtra gestione el desempeño y mantenga una disciplina en dicha generación positiva de FFL.

Apalancamiento Alineado con Expectativas: Fitch espera que el nivel de apalancamiento bruto ajustado de Xtra mejore y se mantenga entre 4.0x y 5.0x durante los próximos cuatro años. Esto principalmente deriva de una generación de utilidad operativa mayor y niveles de deuda estables. Al cierre de marzo de 2023, la deuda total ajustada por rentas a EBITDAR de la compañía fue de 5.0x, en el rango alto de las sensibilidades consideradas por la agencia para este nivel de calificación.

Calificaciones

Escala Nacional

Calificación Nacional de Largo Plazo	A+(pan)
Bonos	A+(pan)

Perspectivas

Calificación Nacional de Largo Plazo	Estable
--------------------------------------	---------

Pulse aquí para ver la lista completa de calificaciones

Metodologías Aplicables

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 2020)

Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 2022)

Publicaciones Relacionadas

Fitch Afirma Calificación de Supermercados Xtra en 'A+(pan)'; Perspectiva Estable (Agosto 2023)

Analistas

Eduardo Trejos
+506 4104 7037
eduardo.trejos@fitchratings.com

Elena Enciso
+52 55 5955 1624
elena.enciso@fitchratings.com

MT

M

Resumen de Información Financiera

(USD miles)	2020	2021	2022	2023P	2024P	2025P
Ingresos	777,501	800,734	832,798	894,381	989,665	1,088,881
EBITDAR	74,614	84,756	86,815	88,096	96,690	105,839
Margen de EBITDAR (%)	9.6	10.6	10.4	9.9	9.8	9.7
Deuda Ajustada/EBITDAR (x)	5.0	4.4	4.9	5.1	4.8	4.4
EBITDAR/Intereses + Arrendamientos Estimados (x)	2.0	2.2	2.0	1.9	2.0	2.2

P - Proyección

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions

Derivación de Calificación respecto a Pares

Las calificaciones de Xtra consideran el perfil de negocio sólido, caracterizado por una estrategia de precios bajos y eficiencia operativa, con una participación de mercado fuerte. La compañía posee una escala menor en términos de puntos de venta que sus pares principales de calificación Rey Holdings Corp. y Subsidiarias (Rey) [A(pan); Perspectiva Estable] y Grupo Melo, S.A. (Grupo Melo) [AA-(pan); Perspectiva Estable], pero una escala mayor en términos de ingresos.

En términos de rentabilidad, los márgenes de EBITDAR de Xtra (aproximadamente 10%) son favorables con respecto a Rey (cerca de 7%) y similares frente a Grupo Melo. Al comparar los niveles de apalancamiento, Xtra (5.0x) tiene una posición más favorable en comparación con Rey (7.0x), pero superior a lo mostrado por Grupo Melo (3.3x). Fitch espera que Xtra mantenga su competitividad en el negocio de supermercados de Panamá, a través de un fortalecimiento en la ejecución de su estrategia, aunado a una estabilidad en márgenes.

Sensibilidades de la Calificación

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

- un indicador de apalancamiento bruto ajustado por rentas a EBITDAR, de acuerdo con la metodología de Fitch, igual o menor de 4.0x de forma sostenida;
- un fortalecimiento constante en el margen operativo, perfil de liquidez y generación positiva de FFL.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

- un indicador de apalancamiento bruto ajustado por rentas a EBITDAR, de acuerdo con la metodología de Fitch, superior a 5.0x de forma sostenida;
- capex y dividendos mayores a los estimados que presionen el FFL de manera sostenida;
- retrasos o fallas en la ejecución del plan de expansión que lleven a un deterioro del perfil operativo y crediticio;
- una pérdida sostenida en competitividad;
- un deterioro en la percepción de gobierno corporativo.

Liquidez y Estructura de la Deuda

Liquidez Adecuada: Al 31 de marzo de 2023, Xtra mantiene un saldo de efectivo de USD12.2 millones, y deuda de corto plazo por USD10.0 millones, conformada por préstamos bancarios utilizados para cubrir requerimientos de capital de trabajo. El resto de la deuda está conformada por bonos corporativos, con un saldo de USD193.8 millones. El primer vencimiento está programado para 2024, por USD65 millones. Se considera que la liquidez de la compañía es adecuada, con una cobertura de EBITDAR a gastos fijos (intereses más rentas) cercana a 2.0x de 2023 a 2026. Además, se espera que Xtra ejecute un refinanciamiento de todas las series de bonos a su vencimiento.

MF

M

Escenario de Liquidez y Vencimiento de Deuda sin Refinanciamiento

Resumen de Liquidez

(USD miles)	31 dic 2022	31 mar 2023
Efectivo Disponible y Equivalentes	13,031	12,245
Inversiones de Corto Plazo		
Menos: Efectivo y Equivalentes Restringidos	—	—
Efectivo Disponible y Equivalentes Definidos por Fitch	13,031	12,245
Líneas de Crédito Comprometidas	—	—
Liquidez Total	13,031	12,245
EBITDA de los Últimos 12 meses	57,547	60,137
Flujo de Fondos Libre de los Últimos 12 meses	-11,506	-8,469

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Xtra

Vencimientos de Deuda Programados

(USD miles)	31 dic 2022	31 mar 2023
2023	0	10,018
2024	65,000	65,000
2025	10,000	10,000
2026	65,000	65,000
2027	44,038	44,038
Después	9,575	9,718
Total	193,613	203,774

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Xtra

Supuestos Clave

Los supuestos clave empleados por Fitch para el caso particular del emisor incluyen:

- las ventas mismas tiendas (calculadas en dólares estadounidenses por metro cuadrado) crecen en promedio 1.6% de 2023 a 2026;
- las ventas totales tienen una tasa de crecimiento anual compuesta de 8.9% de 2023 a 2026 debido a la apertura de tiendas nuevas y al crecimiento en la demanda;
- el margen de EBITDAR tiene un promedio de 9.8% de 2023 a 2026;
- el capex representa 2.4% en promedio de los ingresos de 2023 a 2026;
- se pagan dividendos de 2023 a 2026.

Información Financiera

(USD miles)	2020	2021	2022	2023P	2024P	2025P
Resumen de Estado de Resultados						
Ingresos	777,501	800,734	832,798	894,381	989,665	1,088,881
Crecimiento de Ingresos (%)	10.6	3.0	4.0	7.4	10.7	10.0
EBITDA (antes de Ingresos de Compañías Asociadas)	46,299	56,610	57,547	56,525	63,536	71,757
Margen de EBITDA (%)	6.0	7.1	6.9	6.3	6.4	6.6
EBITDA (después de asociadas y minoritarios)	46,299	56,610	57,547	56,525	63,536	71,757
EBITDAR	74,614	84,756	86,815	88,096	96,690	105,839
Margen de EBITDAR (%)	9.6	10.6	10.4	9.9	9.8	9.7
EBIT	31,050	40,035	40,966	37,090	42,713	50,774
Margen de EBIT (%)	4.0	5.0	4.9	4.1	4.3	4.7

MF

M

(USD miles)	2020	2021	2022	2023P	2024P	2025P
Intereses Financieros Brutos	-9,253	-11,618	-15,094	-14,487	-15,018	-14,700
Resultado antes de Impuestos (Incl. Ganancias/Pérdidas de Compañías Asociadas)	22,024	28,625	25,962	22,603	27,695	36,073
Resumen de Balance General						
Efectivo Disponible y Equivalentes	30,195	41,619	13,031	12,055	8,804	12,338
Deuda	149,658	149,591	193,613	195,000	195,000	195,000
Deuda Ajustada por Arrendamientos	376,178	374,756	427,753	447,573	460,230	467,656
Deuda Neta	119,463	107,972	180,582	182,945	186,195	182,662
Resumen de Flujo de Caja						
EBITDA	46,299	56,610	57,547	56,525	63,536	71,757
Intereses Pagados en Efectivo	-9,217	-11,275	-14,975	-14,487	-15,018	-14,700
Impuestos Pagados en Efectivo	-4,291	-6,682	-10,735	-5,651	-6,924	-9,018
Dividendos Recibidos Menos Dividendos Pagados a Minoritarios	—	—	—	—	—	—
Otros Conceptos antes de Flujo Generado por las Operaciones	24,518	10,793	6,155	—	—	—
Flujo Generado por la Operaciones (FGO)	57,536	49,654	38,081	36,387	41,595	48,039
Margen de FGO (%)	7.4	6.2	4.6	4.1	4.2	4.4
Variación del Capital de Trabajo	-46,489	-7,140	4,517	10,834	-518	1,622
Flujo de Caja Operativo (Definido por Fitch) (FCO)	11,047	42,514	42,598	47,221	41,077	49,661
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente	—	—	—	—	—	—
Inversiones de Capital (Capex)	-10,681	-10,687	-28,457	—	—	—
Intensidad de Capital (Capex/Ingresos) (%)	1.4	1.3	3.4	—	—	—
Dividendos Comunes	-16,947	-19,988	-25,647	—	—	—
Flujo de Fondos Libre (FFL)	-16,581	11,839	-11,506	—	—	—
Margen de FFL (%)	-2.1	1.5	-1.4	—	—	—
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	—	—	—	—	—	—
Otros Flujos de Inversiones y Financiamientos	-116	-102	-754	—	—	—
Variación Neta de Deuda	12,692	-313	43,277	1,387	—	—
Variación Neta de Capital	—	—	-59,604	—	—	—
Variación de Caja y Equivalentes	-4,005	11,424	-28,588	-976	-3,251	3,534
Razones de Apalancamiento (x)						
Deuda/EBITDA	3.2	2.6	3.4	3.5	3.1	2.7
Deuda Neta/EBITDA	2.6	1.9	3.1	3.2	2.9	2.5
Deuda Ajustada/EBITDAR	5.0	4.4	4.9	5.1	4.8	4.4
Deuda Neta Ajustada/EBITDAR	4.6	3.9	4.8	4.9	4.7	4.3
Deuda Ajustada/FGO Ajustado	4.0	4.2	5.2	5.4	5.1	4.8
Deuda Neta Ajustada/FGO Ajustado	3.6	3.7	5.0	5.3	5.0	4.7
Deuda/FGO	2.3	2.5	3.7	3.8	3.4	3.1
Deuda Neta/FGO	1.8	1.8	3.4	3.6	3.3	2.9
Cálculos para la Publicación de Proyecciones						
Capex, Dividendos, Adquisiciones y Otros Conceptos antes del FFL	-27,628	-30,676	-54,104	-49,584	-44,328	-46,128
FFL después de Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos	-16,581	11,839	-11,506	-2,363	-3,251	3,534
Margen del FFL (después de Adquisiciones Netas) (%)	-2.1	1.5	-1.4	-0.3	-0.3	0.3
Razones de Cobertura (x)						
FGO/Intereses	7.2	5.4	3.5	3.5	3.8	4.3
FGO/Intereses + Arrendamientos Estimados	2.5	2.3	1.9	1.8	1.9	2.0
EBITDAR/Intereses + Arrendamientos Estimados	2.0	2.2	2.0	1.9	2.0	2.2
EBITDA/Intereses	5.0	5.0	3.8	3.9	4.2	4.9
Métricas Adicionales (%)						
(FCO-Capex)/Deuda	0.2	21.3	7.3	10.7	6.9	14.3
(FCO-Capex)/Deuda Neta	0.3	29.5	7.8	11.4	7.2	15.3
FCO/Capex	103.4	397.8	149.7	179.0	148.2	228.0

MF

M

(USD miles) 2020 2021 2022 2023P 2024P 2025P

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions

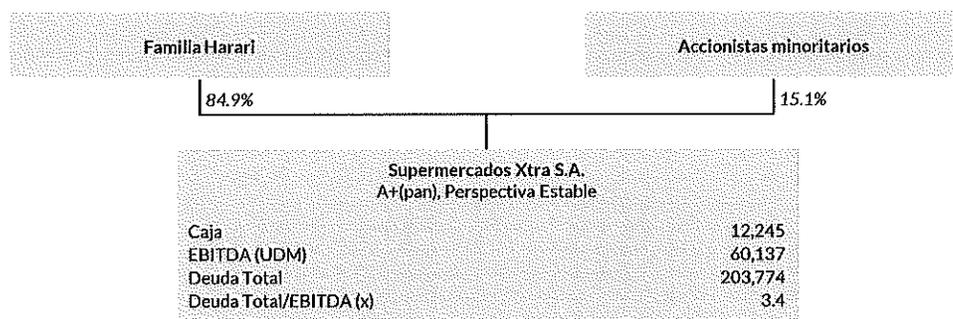
Cómo Interpretar las Proyecciones Presentadas

Las proyecciones presentadas se basan en el caso base proyectado y producido internamente de manera conservadora por Fitch Ratings. No representa la proyección del emisor calificado. Las proyecciones mencionadas son solamente un componente que Fitch Ratings utiliza para asignar una calificación o determinar una perspectiva de calificación, además de que la información en las mismas refleja elementos significativos, pero no exhaustivos, de los supuestos de calificación de Fitch Ratings sobre el desempeño financiero del emisor. Como tal, no puede utilizarse para determinar una calificación y no debería ser el fundamento para tal propósito. Las proyecciones se construyen usando una herramienta de proyección propia de Fitch Ratings que emplea los supuestos propios de la calificador relacionada con el desempeño operativo y financiero, los cuales no necesariamente reflejan las proyecciones que usted haría. Las definiciones propias de Fitch Ratings de términos como EBITDA, deuda o flujo de fondos libre pueden diferir de las suyas. La agencia podría tener acceso, en determinadas ocasiones, a información confidencial sobre ciertos elementos de los planes futuros del emisor. Algunos elementos de dicha información pueden ser omitidos de esta proyección, incluso a pesar de ser incluidos en la deliberación de Fitch Ratings, si la agencia, a su discreción, considera que los datos pueden ser potencialmente sensibles desde el punto de vista comercial, legal o regulatorio. La proyección (así como la totalidad de este reporte) se produce estando sujeta estrictamente a las limitaciones de la divulgación al final de este reporte. Fitch Ratings puede actualizar las proyecciones en reportes futuros, pero no asume responsabilidad de hacerlo. La información financiera original de períodos históricos es procesada por Fitch Solutions en nombre de Fitch Ratings. Los ajustes financieros clave y todas las proyecciones financieras atribuidas a Fitch Ratings son producidos por personal de la agencia de calificación.

Diagrama de la Estructura Simplificada del Grupo

Estructura Organizacional – Supermercados Xtra S.A.

USD miles, al 31 de marzo de 2023



UDM – Últimos 12 meses. x – Veces.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Xtra

Resumen de Información Financiera de Pares

Compañía	Calificación	Fecha de Estados Financieros	Ingresos (USD miles)	Margen de EBITDAR (%)	Flujo de Fondos Libre (USD miles)	Deuda Ajustada/EBITDAR (x)	EBITDAR/Intereses + Rentas (x)
Supermercados Xtra S.A.	A+(pan)	2022	832,798	10.4	-11,506	4.9	2.0
		2021	800,734	10.6	11,839	4.4	2.2
		2020	777,501	9.6	-16,581	5.0	2.0
Rey Holdings Corp. y Subsidiarias	A(pan)	2022	650,919	7.0	-107,683	6.5	1.4
		2021	645,393	7.2	-50,693	6.4	1.7
		2020	686,214	6.0	-50,396	6.9	1.5
Grupo Melo, S.A.	AA-(pan)	2022	479,444	9.1	-14,253	3.1	5.1
		2021	450,852	11.2	28,770	2.5	4.9
		2020	368,965	10.1	20,100	4.6	2.9
Latsons Realty Investment Company S.A.	A-(pan)	2022	10,339	93.6	4,428	5.9	2.7
		2021	10,438	93.8	5,820	6.3	2.6
		2020	9,396	94.6	2,969	7.4	1.9

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions

MF

M

Información Financiera Ajustada por Fitch

(USD miles, al 31 de diciembre de 2023)	Notas y Fórmulas	Valores Reportados	Resumen de Ajustes	Otros Ajustes	Valores Ajustados
Resumen de Estado de Resultados					
Ingresos		832,798			832,798
EBITDAR		86,815			86,815
EBITDAR después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(a)	86,815			86,815
Arrendamiento Operativo	(b)	0	29,268	29,268	29,268
EBITDA	(c)	86,815	-29,268	-29,268	57,547
EBITDA después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(d) = (a-b)	86,815	-29,268	-29,268	57,547
EBIT	(e)	54,121	-13,155	-13,155	40,966
Resumen de Deuda y Efectivo					
Otra Deuda fuera de Balance	(f)	0			0
Deuda ^b	(g)	193,613			193,613
Arrendamiento Equivalente a Deuda	(h)	0	234,141	234,141	234,141
Deuda Ajustada por Arrendamientos	(i) = (g+h)	193,613	234,141	234,141	427,753
Efectivo Disponible y Equivalentes	(j)	13,031			13,031
Efectivo y Equivalentes Restringidos		0			0
Resumen del Flujo de Efectivo					
EBITDA después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(d) = (a-b)	86,815	-29,268	-29,268	57,547
Dividendos Preferentes (Pagados)	(k)	0			0
Intereses Recibidos	(l)	89			89
Intereses (Pagados)	(m)	-14,975			-14,975
Impuestos en Efectivo (Pagados)		-10,735			-10,735
Otros Flujos Antes del FGO		-12,707	18,863	18,863	6,155
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	(n)	48,486	-10,405	-10,405	38,081
Variación del Capital de Trabajo (Definido por Fitch)		4,517			4,517
Flujo de Caja Operativo (FCO)	(o)	53,003	-10,405	-10,405	42,598
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente		0			0
Inversiones de Capital (Capex)	(p)	-28,457			-28,457
Dividendos Comunes (Pagados)		-25,647			-25,647
Flujo de Fondos Libre (FFL)		-1,102	-10,405	-10,405	-11,506
Apalancamiento Bruto (x)					
Deuda Ajustada/EBITDAR ^a	(i/a)	2.2			4.9
Deuda Ajustada/FGO Ajustado	(i)/(n-m-l-k+b)	3.1			5.2
Deuda/FGO	(i-h)/(n-m-l-k)	3.1			3.7
Deuda/EBITDA ^a	(i-h)/d	2.2			3.4
(FCO-Capex)/Deuda (%)	(o+p)/(i-h)	12.7			7.3
Apalancamiento Neto (x)					
Deuda Neta Ajustada/EBITDAR ^a	(i-j)/a	2.1			4.8
Deuda Neta Ajustada/FGO Ajustado	(i-j)/(n-m-l-k+b)	2.9			5.0
Deuda Neta/FGO	(i-h-j)/(n-m-l-k)	2.9			3.4
Deuda Neta/EBITDA ^a	(i-h-j)/d	2.1			3.1
(FCO-Capex)/Deuda Neta (%)	(o+p)/(i-h-j)	13.6			7.8
Cobertura (x)					
EBITDAR/Intereses + Arrendamientos Estimados ^a	a/(-m+b)	5.8			2.0
EBITDA/Intereses ^a	d/(-m)	5.8			3.8
FGO/Intereses + Arrendamientos Estimados	(n-l-m-k+b)/(-m-k+b)	4.2			1.9
FGO/Intereses	(n-l-m-k)/(-m-k)	4.2			3.5

^aEBITDAR después de distribuciones a compañías asociadas y participaciones minoritarias. ^bIncluye Otra Deuda fuera de Balance

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Xtra

MF

M

ESTADO DE LA SOLICITUD Y PARTICIPACIÓN

Para obtener información sobre el estado de solicitud de las calificaciones incluidas en este informe, consulte el estado de solicitud que figura en la página de resumen de la entidad correspondiente en el sitio web de Fitch Ratings.

Para obtener información sobre el estado de participación en el proceso de calificación de un emisor incluido en este informe, consulte el comentario de acción de calificación más reciente del emisor correspondiente, disponible en el sitio web de Fitch Ratings.

AVISO LEGAL Y DIVULGACIÓN

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente. Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirma una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2023 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Certificación Trimestral - 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 29 de diciembre de 2023 del Fideicomiso FID 3195 ascenden a US\$124,646.54.
5. El Fideicomiso identificado FID 3195, al cierre del 29 de diciembre de 2023 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.
6. Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:

*Serie	Fecha de emisión	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
A	28-oct-19	65,000,000.00	65,000,000.00	5.35%	28-oct-24
B	28-oct-19	65,000,000.00	65,000,000.00	6.00%	28-oct-26
C	3-abr-20	10,000,000.00	10,000,000.00	5.35%	3-abr-25
D	3-abr-20	10,000,000.00	10,000,000.00	6.00%	3-abr-27
E	3-ene-22	25,639,000.00	11,537,550.00	9.24962%	3-ene-27
F	5-ene-22	24,361,000.00	10,962,450.00	9.24962%	5-ene-27
G	3-ene-22	50,000,000.00	22,500,000.00	9.24962%	3-ene-27

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	1.24,646.54	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. El Fiduciario mantiene las siguientes Cartas de Crédito:

- o Carta de Crédito Standby Irrevocable 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.
- o Carta de Crédito Standby Irrevocable emitida por Banco General, S.A. por USD971,500.00 con vencimiento inicial del 23 de marzo de 2023 renovable automáticamente de forma anual.

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 29 de diciembre de 2023 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos				
Depósitos en banco	124,646.54	-	-	124,646.54
Total de activos	124,646.54	0.00	0.00	124,646.54

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 Fideicomitado 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
30-mar-23	3,179,226.36	100%	3,098,252.63	97%
30-jun-23	3,219,828.26	100%	3,230,326.07	100%
30-sep-23	3,206,463.11	100%	3,230,451.52	101%

*La cobertura fue cubierta al 100% dentro del mes al cierre del trimestre.

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 29 de diciembre de 2023 como parte del Fideicomiso de Garantía.

Reserva de Servicio de Deuda al 29 de diciembre de 2023

Bienes en Fideicomiso	<u>3,230,577.10</u>	101%
Próximo Pago	3,203,915.11	

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 11 de enero de 2024.

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



Dayra Santana
Firma Autorizada





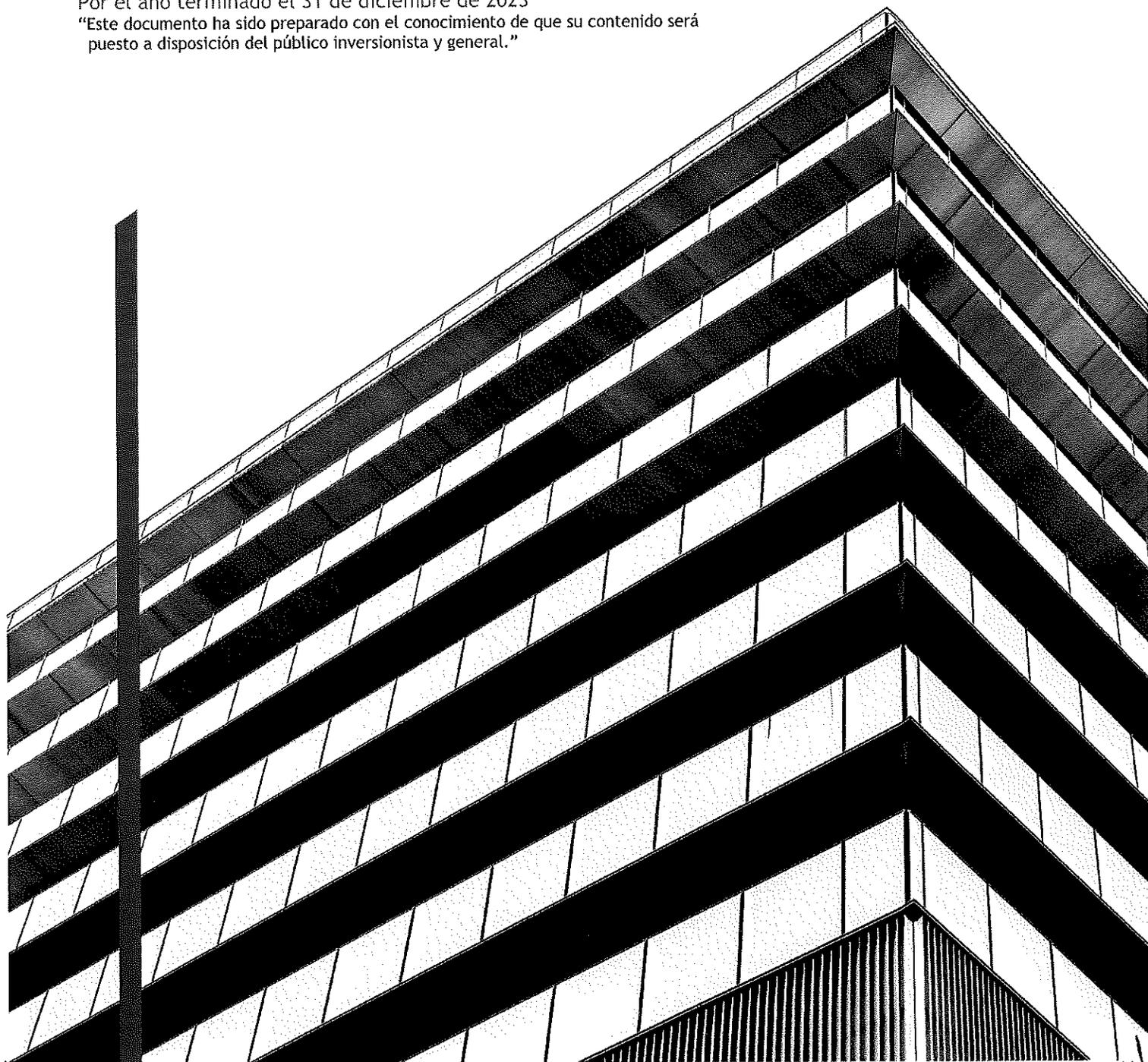
Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

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



UT

M

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
---	---------

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 11

MF

M



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles, Ave. El Paicat
Panamá, Rep. de Panamá

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A. ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de Énfasis

Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

1

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá

Señores
Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá

Señores

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Panamá, República de Panamá

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

28 de febrero de 2024.

Panamá, República de Panamá.

Carlos Pinto A.
Socio de Auditoría
C.P.A. 0025-2018

III

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Fideicomisos Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Activos:			
Depósitos en bancos	4	124,646	42,280
Total de activos		<u>124,646</u>	<u>42,280</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		123,902	41,928
Resultados acumulados		744	352
Total de patrimonio		<u>124,646</u>	<u>42,280</u>

Las notas en las páginas 5 a 11 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomisos Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	2023	2022
Ingresos por:		
Intereses sobre depósitos en banco	392	168
Excedente de ingresos	<u>392</u>	<u>168</u>

Las notas en las páginas 5 a 11 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomisos Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Aportes de fideicomitente	Resultados acumulados	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	41,928	184	42,112
Excedente de ingresos	-	168	168
Saldo al 31 de diciembre de 2022	41,928	352	42,280
Aportes recibidos	81,974	-	81,974
Excedente de ingresos	-	392	392
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>123,902</u>	<u>744</u>	<u>124,646</u>

Las notas en las páginas 5 a 11 son parte integral de estos estados financieros.

MF

M

Fideicomisos Supermercados Xtra, S. A.
 Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
 (Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Excedente de ingresos		392	168
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(392)	(168)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		392	168
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>392</u>	<u>168</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes del fideicomitente		81,974	-
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>81,974</u>	<u>-</u>
Aumento neto de efectivo		82,366	168
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		42,280	42,112
Efectivo y depósitos en banco al final del año	4	<u><u>124,646</u></u>	<u><u>42,280</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 11 son parte integral de estos estados financieros.

MF

M

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

El 23 de octubre de 2019, se firmó el Contrato de Fideicomiso Garantía (el "Contrato de Fideicomiso de Garantía") entre Supermercados Xtra, S. A., como Emisor y Fideicomitente, Banistmo Investment Corporation S. A., como Fiduciario; Banco General, S. A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia; y los Beneficiarios o Fideicomisarios son los tenedores de los Bonos. El Fideicomiso de Garantía será identificado por el Fiduciario como Fideicomiso No.3195.

El Fideicomiso garantiza la Emisión de Bonos Corporativos de Supermercados Xtra, S. A. por un valor nominal total de hasta B/.250,000,000, registrada según Resolución SMV No.418-19 de 14 de octubre de 2019, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Banistmo Investment Corporation S. A. (el "Fiduciario"), es una sociedad anónima constituida el 28 de octubre de 1986 bajo las leyes de la República de Panamá y se dedica principalmente al negocio de administración de fideicomisos y cuentas en plica. El Fiduciario posee licencia fiduciaria concedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banistmo S. A., entidad constituida en la República de Panamá, posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banistmo Investment Corporation S. A.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No.43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y regirá por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, según la misma ha sido modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

El Fideicomiso es administrado por orden de los Fideicomitentes y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares de Banistmo Investment Corporation S. A. Son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo con los parámetros establecidos en el contrato de fideicomiso y realizar todas las transacciones autorizadas como ente fiduciario, la cual refleja como ingreso en sus resultados. Los gastos administrativos son asumidos por el Fideicomitente de forma directa y no se apropia del patrimonio del Fideicomiso.

1.1 Propósito general del Fideicomiso

El Fideicomiso tiene como finalidad garantizar los Bonos de las Series de la Emisión y las obligaciones contraídas en virtud de la Emisión y el presente fideicomiso (las "Obligaciones Garantizadas"), sujeto al orden de prelación que se establezca en el mismo, contemplando el pago de los intereses e intereses moratorios y, luego, aplicando los fondos remanentes a los saldos adeudados en concepto de capital.

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1.2 Principales deberes y obligaciones

- Realizar todas las gestiones y proporcionar la información necesaria a fin de que el Fiduciario pueda abrir la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- Aportar los fondos correspondientes al Aporte Inicial, para que el Fiduciario proceda con la apertura de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- Si el Emisor opta por cubrir el Balance Requerido mediante una o varias Carta(s) de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda, el mismo está obligado a obtener la misma, a verificar que en todo momento el banco los respectivos emisores de las mismas cumplan con los parámetros establecidos para ser Emisores Elegibles, y mantenerla vigente en todo momento hasta tanto las obligaciones emanadas de los Bonos hayan sido canceladas en su totalidad.
- Pagar al Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso de Garantía, por lo cual el Fideicomitente por este medio autoriza al Fiduciario para que solicite a Banistmo, S. A., el débito del monto correspondiente. En caso de que la cuenta no tenga fondos suficientes y El Fideicomitente no pague los honorarios adeudados dentro de un plazo de treinta (30) días calendario luego de ser requerido, queda convenido, que El Fiduciario podrá realizar el débito para el pago de sus honorarios de los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y notificará de este débito a El Fideicomitente y al Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Fideicomitente deberá notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores la falta de pago.
- Proporcionar a El Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso de Garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación de este.
- Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, en la Ley y demás disposiciones aplicables.
- Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y demás leyes y decretos vigentes en la República de Panamá que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios.
- Cumplir con el Reglamento Interno de la Bolsa de Valores de Panamá.
- Presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, oportunamente, todos los Impuestos que deba pagar de conformidad con la Ley.

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

- Pagar todos sus Impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable de El Fideicomitente dichos Impuestos, tasas y contribuciones no debieron de haberse causado y qué de haberse hecho un alcance contra El Fideicomitente por el pago de dichos Impuestos, tasas o contribuciones, El Fideicomitente esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance.
- Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, patentes, concesiones, permisos, marcas y derechos existentes y de que El Fideicomitente sea titular.
- Mantener al día todas las obligaciones con terceras personas, incluyendo acuerdos comerciales y notificar a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
- Suministrar a la SMV y a la BVP, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre de cada año fiscal, los estados financieros auditados de El Fideicomitente y el Informe Anual de Actualización del Fideicomitente, correspondientes a dicho período.
- Suministrar a la SMV, y a la BVP, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre, los estados financieros interinos de El Fideicomitente y el Informe de Actualización Trimestral de El Fideicomitente correspondientes a dichos períodos.
- Presentar trimestralmente al Agente de Pago, Registro y Transferencia un informe del Vicepresidente Ejecutivo o Vicepresidente de Finanzas que indique que El Fideicomitente está cumpliendo o incumpliendo con (i) las Obligaciones Financieras, (ii) las Obligaciones de Hacer y (iii) las Obligaciones de No Hacer contenidas en la Emisión.
- Notificar al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a El Fiduciario dentro del día hábil siguiente a que El Fideicomitente tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, señalando los detalles de dicho Evento de Incumplimiento y la acción que el Fideicomitente propone tomar con relación a dicho incumplimiento.
- Notificar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a El Fiduciario, a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes en el desarrollo de su negocio.
- Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos de la Emisión y el Fideicomiso de Garantía.
- Permitir acceso al Agente de Pago, Registro y Transferencias y a El Fiduciario a los libros de contabilidad.

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

- Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago, Registro y Transferencias o a El Fiduciario razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño de El Fideicomitente.
- Contratar auditores de reconocimiento internacional para la preparación de los estados financieros.
- Usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado.
- El Fideicomitente acuerda evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos, y llevar a cabo aquellos otros actos que una Mayoría de Tenedores de los Bonos Registrados razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos de la Emisión.
- El Fideicomitente acuerda mantener y operar sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos de la Emisión.
- Fideicomitente declara y garantiza que EL Fideicomitente, ninguna de sus afiliadas, directores, dignatarios, accionistas u otra persona alguna representativa con mando y poder en su organización: (A) se ha involucrado en actividad o conducta alguna que viole cualquier ley, reglamento o regulación en cualquier jurisdicción aplicable en relación con la prevención del blanqueo de capitales, el soborno y la corrupción en cualquiera de sus formas. El Fideicomitente ha establecido y mantiene políticas y procedimientos diseñados para prevenir la violación de tales leyes, reglamentos y normas; (B) utilizará, directa o indirectamente, los importes del presente Contrato de Fideicomiso, ni prestará, contribuirá, ni pondrá dichos fondos a disposición de cualquier accionistas, beneficiarios, empresas afiliadas o asociadas, accionistas, administradores, directores, empleados, oficiales, agentes o de ninguna otra persona (i) para financiar alguna actividad o negocio con ninguna persona o en ningún país o territorio, que, en el momento de dicha financiación, sea una persona o se encuentre en algún país sujeto a Sanción, o (ii) que pudiera resultar una vulneración de las Sanciones por parte de cualquier persona (incluyendo cualquier persona participante en el presente contrato, ya sea como suscriptor, asesor, inversionista, prestamista o en cualquier otra condición); (D) Es una persona sujeto de alguna Sanción; (E) figuran en la Lista de Nacionales Especialmente Designados (Specially Designated Nationals List) ("Lista SDN") o están participados o controlados por ninguna persona que figure en dicha lista, la cual es elaborada por la Oficina de Control de Activos Extranjeros (Office of Foreign Assets Control) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, o cualquier otra lista similar llevada por una Autoridad Sancionadora; (F) están ubicados, constituidos o residen en un país que haya sido objeto de Sanciones por cualquier Autoridad Sancionadora; (G) son un organismo u organización gubernamental o empresa estatal de un país que haya sido sujeto de Sanciones por cualquier Autoridad Sancionadora; o (H) Ni El Fideicomitente ni, según su leal saber y entender, sus filiales o empresas asociadas o beneficiarios han incumplido ni han sido objeto de ninguna actuación o investigación por Autoridad Sancionadora alguna bajo cualquier legislación antiterrorista o de blanqueo de capitales que resulte de aplicación.

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

- El Fideicomitente declara y garantiza que el Fideicomitente sus afiliadas, directores, dignatarios, accionistas u otra persona alguna representativa con mando y poder en su organización, cumplen con todas las Leyes, reglamentos, disposiciones o recomendaciones emitidas por cualquier Autoridad Gubernamental o autoridad administrativa competente, tanto nacional como extranjera, contra el soborno y las prácticas corruptas o las normas internacionales contra el soborno o las prácticas corrupta.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 101%, (2022: 100%) la cual resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación de los bonos.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 26 de febrero de 2024.

2. Base de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2.2 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros presentan cifras 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 (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario en estos estados financieros:

3.1 Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, se considera como efectivo y equivalentes de efectivo los depósitos en bancos con vencimientos originales de 90 días o menos.

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

3.2 Derecho sobre documentos comerciales

Están representados por el derecho de los documentos comerciales en garantía, recibidos en fideicomiso por el Fiduciario.

3.3 Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos generalmente en el estado de ingresos y gastos para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos. Los costos de transacción son los costos de origen, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos futuros de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras de crédito.

3.4 Aportes recibidos al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

4. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2023	2022
Cuentas de ahorro	<u>124,646</u>	<u>42,280</u>

5. Derechos sobre documentos comerciales

El Fiduciario mantiene derecho sobre documentos comerciales por la suma de B/.3,105,931 (2022: B/.3,055,931), para cubrir las obligaciones garantizadas bajo el Contrato de Fideicomiso.

6. Contingencias

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

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

7. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

8. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984, regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Carlos Pinto A.

+507 279-9734
carlos.pinto@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa

MF

MF



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Raúl Iván Castillo Sanjur

NOTARIO PÚBLICO SEXTO

TELS.: 223-5565
263-5411
263-4160

AVENIDA MANUEL MARIA ICAZA
EDIFICIO TORRE COSMOS,
PLANTA BAJA

----- 01 ABRIL 24
COPIA
ESCRITURA No. _____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL:

DECLARACION JURADA



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACION NOTARIAL-----

--En mi Despacho Notarial, en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre al primer (01) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), ante mi, **RAUL IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Sexto del Primer Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete setecientos veinticinco (4-157-725) compareció personalmente: **ALBERTO JOSE CALVO RUBIO** y/o **JOSE ALBERTO CALVO RUBIO**, quien es la misma persona, varón, español, casado, vecino de esta ciudad, con pasaporte N° XDC689202 y **KAREN ARLENE BARAHONA GUERRA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cédula de identidad personal No. 8-494-671 actuando en calidad de Vicepresidente de Finanzas y Administración de **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**, sociedad anónima inscrita a: Folio real número, doscientos tres mil ciento cuarenta y tres (203143) de la Sección Mercantil del Registro Público, a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho - dos cero cero cero (2-0000) del veinte dos (22) de mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores antes (Comisión Nacional de Valores) de la República de Panamá, según el mismo ha sido modificado, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio según lo establece el artículo 385 del Texto Único del Código Penal de la República de Panamá lo siguiente: -----

a. Que cada uno de los firmantes han revisado el Estado Financiero Anual de **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**, correspondiente al periodo comprendido entre el primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) -----

b. Que, a juicios de ellos, los Estados Financieros de **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.** no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales de **SUPERMEADOS XTRA, S.A.**, y

1 cualquier información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos
2 los aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **SUPERMERCADOS**
3 **XTRA, S.A.** para el Periodo correspondiente primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al
4 treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----

5 d. Que los firmantes: -----

6 ---d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en
7 **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**-----

8 ---d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información
9 de importancia sobre: **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**, sean hechas de su conocimiento,
10 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----

11 ---d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **SUPERMERCADOS XTRA,**
12 **S.A.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

13 ---d.4 Han presentado en los Estados Financieros anuales de **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**
14 sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones
15 efectuadas a esa fecha.-----

16 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **SUPERMERCADOS XTRA,**
17 **S.A.** lo siguiente:-----

18 -----e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación
19 de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de
20 **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.** para registrar, procesar y reportar información financiera, e
21 indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

22 -----e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros
23 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de
24 **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**-----

25 f. Que cada uno de los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de
26 cambios significativos en los controles internos de **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**, o
27 cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con
28 posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas
29 con respecto a diferencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

30 -Esta declaración la hacemos para se presentada ante la Superintendencia del Mercado de



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 Valores.-----

2 Leída como les fue a los comparecientes, en presencia de los testigos instrumentales
3 **CLIFFORD BERNARD**, panameño, portador de la cédula de identidad personal número uno-
4 diecinueve- mil trescientos diecisiete (1-19-1317) y **CARLOS CALERO**, panameño (a), casada,
5 con cédula de identidad personal número ocho- novecientos cincuenta y ocho- mil quinientos
6 ochenta y uno (8-958-1581), ambos panameños, mayores de edad, vecinos de esta ciudad,
7 personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme le
8 impartieron su aprobación, y la firmaron todos para constancia ante mí, el Notario, que doy fe.-

9 LOS DECLARANTE

10

11
12 **ALBERTO JOSE CALVO RUBIO** y/o
13 **JOSE ALBERTO CALVO RUBIO**, quien es la misma persona

14
15

16 **KAREN ARLENE BARAHONA GUERRA**

17
18
19
20 **TESTIGOS POR LA NOTARIA**

21
22

23 **CLIFFORD BERNARD**

24

25 **CARLOS CALERO**

26 **LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR**
27 **Notario Público Sexto**
28



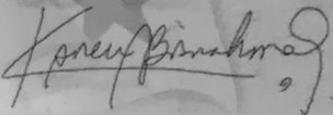
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Karen Arlene
Barahona Guerra

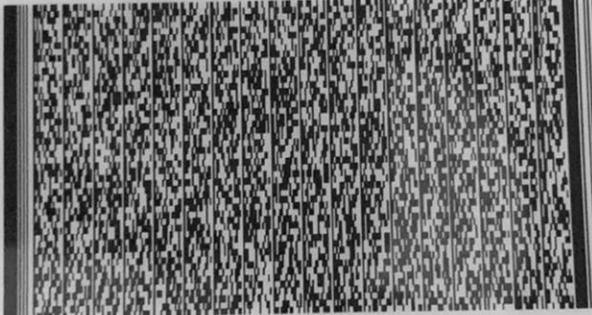
NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 29-AGO-1975
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 12-FEB-2016 EXPIRA: 12-FEB-2026

8-494-671



TE TRIBUNAL ELECTORAL
LA PATRIA LA HACEMOS TODOS


DIRECTOR GENERAL DE CIRCULACIÓN



8-494-671

N1065W0U02VDNR

