

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 2022

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@superextra.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.

MF

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 Notaría 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 2022 (2021: B/.150,000,000).

En el 2019 se emitió los bonos serie A y B de los Bonos Corporativos mediante la resolución SMV 418-19 por un monto de US\$130.0 millones. En 2020 se emitió la serie C y D por un monto de US\$20.0 millones. En 2022 se emitió la serie E, F y G por un monto de US\$45.0 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 adquieren acciones en Tesorería por la suma de US\$50.0 millones para ejercer la redención parcial de las series E, F y G de los bonos corporativos emitidos en enero 2022.

Durante el año fiscal 2022, el Emisor continuó con sus planes de expansión realizando importantes inversiones de capital enfocadas en la apertura de 11 nuevas tiendas: La Siesta, Paseo David, Chilibre, Chorrera (2), Gran Estación San Miguelito, Puerto Armuelles, La Villa, Buena Vista, Chitré Centro y Mañanitas. El financiamiento del plan de expansión provino de la emisión de bonos corporativos emitidos en enero de 2022.

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

Pasivos y Patrimonio en (US\$)		
	2022	2021
Pasivos:		
Pasivos corrientes:		
Préstamos	-	487,500
Obligaciones por arrendamientos	11,883,170	10,697,488
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	137,499,090	99,966,214
Otros pasivos	635,186	833,336
Pasivos por impuestos corrientes	-	2,052,694
Total de pasivos corrientes	150,017,446	114,037,232
Pasivos no corrientes:		
Bonos emitidos	193,612,759	149,103,615
Obligaciones por arrendamientos	165,292,498	163,237,961
Pasivo por impuesto diferido		
Provisión para prima de antigüedad	3,304,623	2,400,562
Total de pasivos no corrientes	362,209,880	314,742,138
Total de pasivos	512,227,326	428,779,370
Patrimonio:		
Acciones comunes	98,749,800	155,785,310
Impuesto de dividendos prepagados	(1,532,896)	(861,245)
Utilidades no distribuidas	21,976,892	36,909,616
Total de patrimonio	119,193,796	191,833,681
Total de pasivos y patrimonio	631,421,122	620,613,051
Apalancamiento Financiero		
Pasivos Financieros / Patrimonio	0.81x	0.69x

MF

ml

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 millones; 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 millones de los cuales prepagó US\$ 50 millones en el mes de junio de 2022 y amortizó US\$ 5 millones de acuerdo al plan, quedando a la fecha de 31 de diciembre de 2022 como se presenta a continuación:

Serie	Fecha de emisión	Saldo	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
Serie A	22 de octubre de 2019	65,000,000.00	5.35%	5 años
Serie B	22 de octubre de 2019	65,000,000.00	6.00%	7 años
Serie C	03 de abril 2020	10,000,000.00	5.35%	5 años
Serie D	03 de abril 2020	10,000,000.00	6.00%	7 años
Serie E	03 de enero 2022	11,537,550.00	5.97%	5 años
Serie F	05 de enero 2022	10,962,450.00	5.97%	5 años
Serie G	05 de enero 2022	<u>22,500,000.00</u>	5.97%	5 años
Saldo neto		<u>195,000,000.00</u>		

A 31 de diciembre de 2022 no se cuenta con un préstamo vigente, los préstamos recibidos durante al año en curso fueron cancelados.

La política de dividendos del Emisor fue disponer de las utilidades para el pago de dividendos de manera anual. Luego de la salida al mercado secundario, la política de la empresa es pagar dividendos trimestralmente con base en los resultados de la Empresa, su nivel de endeudamiento 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 2022, 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.

UF

M

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022 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 a 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 2022, la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor se encontraba en posesión de 234 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 2022 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 de buena calidad, así como con una buena relación calidad-precio para satisfacer las necesidades de los panameños y contribuir a mejorar su calidad de vida.

Supermercados Xtra opera con cuatro formatos de venta: a) Super Xtra que se caracteriza por tiendas grandes de 2.5 mil metros cuadrados a 6.8 mil metros cuadrados, situadas en áreas de alta densidad y con portafolio que abarca todos nuestros departamentos; b) Xtra Market, Maxi Feria y Feria Xtra son tiendas de menor escala entre 0.5 mil metros cuadrados y 2.5 mil 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 46 tiendas en el territorio con un total de 111.9 mil metros cuadrados de piso de venta.

MF

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

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

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 Xtra y Feria Xtra); Grupo Rey (con los formatos Rey, Romero, Mr. Precio y Metro Plus); Super 99; El Machtetazo; 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 con una amplia 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 permitiendo 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, lo cual 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.

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 Ministerio 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

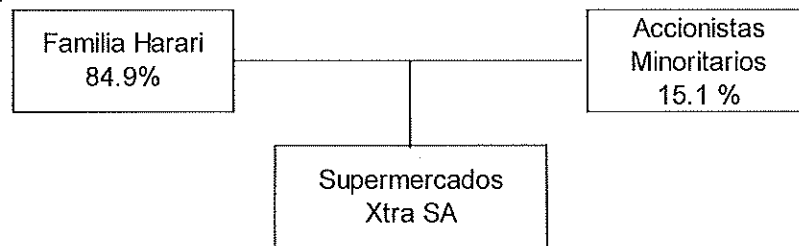
A la fecha de este informe de actualización anual, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

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 Organizativa

La estructura Organizativa del Emisor al 31 de diciembre de 2022 se desglosa de esta forma:



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 2022, Supermercados Xtra, S.A. mantiene activos fijos netos por la suma de US\$89.4 millones.

my

M

	Terrenos	Mejoras	Planta y Equipos	Mobiliario	Total
2021		31,664,073	23,669,329	15,029,419	70,362,821
2022	2,140,000	41,288,960	31,977,250	14,038,781	89,444,991

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 analiza 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

Una vez superada la crisis sanitaria, la industria de comercio al por menor (*retail*) se vio fuertemente afectada por el entorno de alta volatilidad económica y social provocado por presiones inflacionarias a consecuencia del alto precio del combustible, así como por la disrupción en la cadena logística a nivel mundial a inicios de año. Esto motivó a Supermercados Xtra a expandir su huella en el territorio panameño y acercarnos más a las comunidades para ofrecerles acceso a los mejores precios del mercado y poder satisfacer sus necesidades.

La empresa continuó con sus planes de expansión abriendo 11 tiendas de nuevos formatos y demostrando que sigue siendo capaz de adaptarse ante los desafíos del mercado. Sabemos que con estas aperturas ayudamos al pueblo panameño al brindarles opciones con precios más bajos, así como también ayudando con la generación de empleo directo e indirecto que permitan mejorar la calidad de vida de las comunidades a las que llegamos.

Para 2023 continuaremos con nuestro plan de expansión enfocado a nuevos formatos para hacernos más accesibles para los miles de clientes que desean contar con una propuesta de valor de Supermercados Xtra en sus comunidades.

Supermercados Xtra, permaneciendo fiel a su promesa valor, nos pusimos el reto de no trasladar el incremento del costo de venta al cliente, y gestionar aquellas áreas del negocio que están bajo nuestro control. Fue así como continuamos con nuestros planes de control de gastos y mitigamos el impacto en margen, con eficiencias en nuestros procesos operativos y logísticos y con ahorros generados en negociaciones con proveedores a lo largo de toda la cadena de valor.

Sabemos que la tecnología es una herramienta clave para seguir generando mayores eficiencias y que ésta nos permitirá apalancar nuestra estructura de gastos en este periodo de expansión. Es por ello por lo que continuamos invirtiendo en transformar nuestros sistemas tecnológicos, permitiéndonos analizar los datos e identificar cambios en las preferencias de nuestros clientes y tendencias. Por medio

MYI

M

de la tecnología también estamos avanzando en mejorar la experiencia de compra en algunas tiendas piloto, al agilizar el tiempo de espera de nuestros clientes en las cajas con el servicio de *Self Checkout*.

Los resultados financieros de Supermercados Xtra continúan presentando resultados positivos, con un crecimiento de 3.9% en nuestros ingresos ordinarios con relación al año anterior. A pesar de la situación mundial y de los efectos directos en la economía nacional, 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 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 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 2021 y 2022:

Supermercados Xtra Balance General en (US\$)		
	2022	2021
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en banco	13,031,066	41,619,039
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	31,910,516	15,047,958
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	924,358	1,148,468
Inventarios, netos	97,035,991	87,166,740
Otros activos	1,098,945	1,216,952
Activos corrientes por impuestos	1,428,118	-
Total de activos corrientes	145,428,994	146,199,157
Activos no corrientes:		
Propiedad, planta y equipo	89,444,992	70,362,821
Activos intangibles, neto	158,756,255	159,949,534
Plusvalía	78,732,750	78,732,750
Activos por derecho de uso, netos	149,981,496	152,449,223
Activo por impuesto diferido	2,076,308	1,500,532
Otros activos	7,000,327	11,419,034
Total de activos no corrientes	485,992,128	474,413,894
Total de activos	631,421,122	620,613,051
Pasivos:		
Pasivos corrientes:		
Préstamos	-	487,500
Bonos emitidos e intereses por pagar	-	-
Obligaciones por arrendamientos	11,883,170	10,697,488
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	137,499,090	99,966,214
Otros pasivos	635,186	833,336
Pasivos por impuestos corrientes	-	2,052,694
Total de pasivos corrientes	150,017,446	114,037,232
Pasivos no corrientes:		
Préstamos	-	-
Bonos emitidos	193,612,759	149,103,615
Obligaciones por arrendamientos	165,292,498	163,237,961
Pasivo por impuesto diferido	-	-
Provisión para prima de antigüedad	3,304,623	2,400,562
Total de pasivos no corrientes	362,209,880	314,742,138
Total de pasivos	512,227,326	428,779,370
Patrimonio:		
Acciones comunes	98,749,800	155,785,310
Impuesto de dividendos prepagados	(1,532,896)	(861,245)
Utilidades no distribuidas	21,976,892	36,909,616
Total de patrimonio	119,193,796	191,833,681
Total de pasivos y patrimonio	631,421,122	620,613,051

En el siguiente cuadro se puede observar el Estado de Ganancia y Pérdidas para los periodos culminados 2021 y 2022:

Estado de ganancia o pérdida (en US\$)		
	2022	2021
Ingresos de actividades ordinarias	832,797,884	800,733,583
Costos de ventas	<u>(650,624,026)</u>	<u>(622,785,060)</u>
Ganancia bruta	182,173,858	177,948,523
Otros ingresos	23,573,540	19,398,635
Gastos de depreciación y amortización	(16,581,077)	(16,574,967)
Depreciación de los activos por derecho de uso	(16,112,848)	(15,731,238)
Gastos de salarios y beneficios a empleados	(65,537,281)	(62,590,668)
Costos financieros, netos	(15,004,307)	(11,410,675)
Costos financieros por arrendamientos	(13,154,738)	(12,414,358)
Gastos de ventas generales y administrativos	<u>(53,395,278)</u>	<u>(50,000,500)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	<u>25,961,869</u>	<u>28,624,752</u>
Impuesto sobre la renta corriente	(7,372,014)	(8,708,589)
Beneficio por impuesto diferido	575,776	748,212
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>(6,796,238)</u>	<u>(7,960,377)</u>
Ganancia neta del año	<u>19,165,631</u>	<u>20,664,375</u>
Ganancia neta por acción básica	<u>1.92</u>	<u>206.64</u>
Ganancia neta por acción diluida	1.92	206.64

B. Discusión de los resultados financieros y operativos del emisor

1. Situación Financiera del Emisor

Activos

Durante 2022 los activos totales de Emisor aumentaron en US\$12.3m (1.9%) totalizando US\$636.8m millones al 31 de diciembre de 2022.

Los activos circulantes se redujeron US\$0.9 millones influenciado por los siguientes movimientos: a) incremento en la cuenta por cobrar de US\$ 16.9 millones que resulta del Programa Panamá Solidario producto de cambios en la plataforma tecnológica donde se administrará este y otros beneficios sociales del Gobierno, y b) incremento en inventarios por US\$9.9 millones, principalmente, impulsadas por las nuevas tiendas, así como también a la iniciativa de asegurar abastecimiento en categorías 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.

	2022	2021
Supermercado	62,063,051	55,852,248
Fresco	10,692,040	7,953,618
Farmacia	6,956,488	5,321,052
Ferretería	2,864,003	2,684,841
Ropa y accesorios	3,614,479	2,847,805
Accesorios para el hogar	3,388,214	3,915,352
Escolar y oficina	632,146	1,039,903
Otros	2,221,243	1,414,426
Electrónica	1,486,304	2,407,326
Recreación	1,870,536	2,243,158
Línea blanca y mueblería	590,433	840,819
Juguetería	805,088	690,269
Restaurante y panadería	364,289	334,067
Sub-Total	97,548,314	87,544,884
Menos: provisión para inventarios	(512,323)	(378,144)
Total de inventarios	97,035,991	87,166,740

Los activos no circulantes aumentaron US\$11.6 millones pasando de US\$474.4 millones a US\$486.0 millones al 31 de diciembre de 2022 debido principalmente al incremento de Propiedad, planta y equipo de US\$19.1 millones en línea con nuestro plan de inversión y expansión, previamente mencionadas.

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2022, los pasivos totales del Emisor cerraron en US\$517.1 millones incrementando en US\$84.5 millones versus el mismo período el año pasado.

Los pasivos circulantes aumentaron US\$ 36.0 millones pasando de US\$114.0 millones a \$150.0 millones al cierre de 2022; principalmente por un incremento en las cuentas por pagar en línea con el aumento de inventario estacional y gasto en adición a que en 2021 se negociaron descuentos de pronto pago a proveedores dado el flujo de caja disponible que en este año se ha visto comprometido por el alza de las cuentas por cobrar al Gobierno.

	2022	2021
Cuentas por pagar comerciales	115,466,291	85,001,924
Gastos acumulados	15,062,861	14,037,345
Otras cuentas por pagar	6,969,938	926,945
Total	137,499,090	99,966,214

Los pasivos no circulantes aumentaron US\$48.5 millones, pasando de US\$ 318.6 millones a US\$ 367.1 millones al 31 de diciembre de 2022 a raíz de emisión de los

MF

M

bonos corporativos series E, F y G a inicio del año 2022 por US\$100 millones según la resolución SMV 418-19 del 14 de octubre de 2019 y modificada según resolución SMV 556-21 del 23 de diciembre de 2021, sobre los cuales se ejerció una redención anticipada parcial en junio 2022 por US\$50 millones.

Los Bonos Corporativos se detallan 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	5.97%	N/A	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie F:	10,962,450	5 años	5.97%	N/A	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie G:	22,500,000	5 años	5.97%	N/A	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Total	195,000,000				

Patrimonio

El patrimonio presenta una reducción de US\$72.6 millones, de los cuales \$109.5 millones conciernen a la recompra de acciones y US\$50.0 millones corresponde a la capitalización por parte de los accionistas adquiriendo una porción de las acciones en tesorería ejecutada en el mes de junio 2022.

	Acciones comunes	Acciones en Tesorería	dividendos prepagado	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	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)
Impuestos de dividendos prepagados	-	-	(1,047,429)	-	(1,047,429)
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
Saldo al 31 de diciembre de 2022	155,785,310	(57,035,510)	(1,532,896)	21,976,892	119,193,796

Previo al año 2022, el emisor ha declarado dividendos en función de las utilidades retenidas y tomando en cuenta los estados de resultados, su nivel de endeudamiento y sujeto a la aprobación de la Junta Directiva. A partir de la salida al mercado secundario en el mes de junio 2022, el Emisor ha ajustado su política basada en los criterios antes mencionados ajustando la periodicidad a trimestral.

El emisor ha declarado dividendos como se indica a continuación:

Trimestre terminado el	2022	2021
31 de marzo	\$ 25,647,089	\$ 19,988,206
30 de Junio	\$ -	\$ -
30 de Septiembre	\$ -	\$ -
31 de Diciembre	\$ 5,800,000	\$ -

NYI

M

2. Liquidez del Emisor

Al 31 de diciembre 2022, los activos circulantes sumaban US\$145.4 millones y los pasivos circulantes US\$150.0 millones; cerrando con una razón de liquidez de 0.98x. La reducción vs. el nivel reportado al cierre de 2021 se debe principalmente al uso del efectivo disponible para la recompra de las acciones ejecutadas a principio de año 2022.

3. Resultado de las Operaciones del Emisor

Los ingresos de actividades ordinarias al finalizar el periodo comprendido entre 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 se situaron en US\$832.8 millones, incrementando 3.9% frente al mismo periodo comparable en 2021, el cual cerró en US\$800.7 millones. El incremento se debe principalmente a las 11 aperturas ejecutadas en el 2022 así como al efecto anualizado de las tiendas que abrieron sus puertas a finales de 2021.

A raíz del alza en los precios de los *commodities* a nivel mundial y al incremento en el costo logístico, el costo de ventas se vio fuertemente impactado resultando en un retroceso en el margen bruto de 35 puntos básicos pasando de 22.2% en el 2021 a 21.9% en el cierre de 2022. En Supermercados Xtra se tomó la decisión comercial de mantenernos fieles a nuestra promesa valor y continuamos ofreciendo los precios más bajos en el mercado. Aun considerando el impacto en margen, las ganancias brutas aumentaron 2.4% pasando de US\$177.9 millones en el cierre de 2021 a US\$182.2 millones al cierre de 2022, producto de eficiencias en las negociaciones comerciales y mejorando los procesos logísticos y operativos que permitieron una optimización integral del margen.

Los otros ingresos sumaron US\$23.6m incrementando 21.5% por negociaciones comerciales que se vieron beneficiadas por las aperturas de tienda; ingresos logísticos que ahora consideran la incorporación de nuevos proveedores al igual que más proveedores se han sumado a los acuerdos de pronto pago.

Los gastos operacionales comparables (excluyendo depreciación y amortización) incrementaron 5.6% pasando de US\$112.6 millones a US\$118.9 millones principalmente por el efecto anualizado de las tiendas que abrieron en el 2021 y aquellas tiendas abiertas durante el 2022. El porcentaje de gasto operacionales sobre ventas de las tiendas *same store* se ha mantenido, mostrando la efectividad en las iniciativas de control de gastos. El incremento en gastos de salarios y beneficios obedece al fortalecimiento del talento en el equipo corporativo, a fin de que apoye y desarrolle las nuevas iniciativas comerciales con el objetivo de satisfacer las expectativas de nuestros clientes.

La ganancia antes de intereses, depreciación, amortización e impuestos (EBITDA) incluyendo el impacto de la adopción de la NIIF 16 (Arrendamiento) totaliza US\$86.8 millones y un margen de 10.4% con alza de US\$2.1 millones (+2.5%) vs. los US\$84.8 millones al cierre de 2021 y un margen de 10.6%.

MF

M

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

EBITDA CON NIIF 16

Valores en US\$	Ene-Dic 2022	Ene-Dic 2021	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	832,797,884	800,733,583	32,064,301
Ganancia bruta	182,173,858	177,948,523	4,225,335
Margen Bruto	21.87%	22.22%	
(+) Otros ingresos	23,573,540	19,398,635	4,174,905
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y amortización	(118,932,559)	(112,591,168)	(6,341,391)
=Ebitda	86,814,839	84,755,990	2,058,849
Ebitda / lgresos operacionales	10.42%	10.68%	
(-) Depreciación y amortización	(16,581,077)	(16,574,967)	(6,110)
(-) Depreciación y amortización por derechos de uso NIIF 16	(16,112,848)	(15,731,238)	(381,610)
= Ganancia operacional	54,120,914	52,449,785	1,671,129
Margen operacional	6.50%	6.55%	

EBITDA AJUSTADO (SIN NIIF 16)

Valores en US\$	Ene-Dic 2022	Ene-Dic 2021	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	832,797,884	800,733,583	32,064,301
Ganancia bruta	182,173,858	177,948,523	4,225,335
Margen Bruto	21.87%	22.22%	
(+) Otros ingresos	23,573,540	19,398,635	4,174,905
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y amortización	(118,932,559)	(112,591,168)	(6,341,391)
(-) Alquileres	(23,415,223)	(21,901,398)	(1,513,825)
=Ebitda	63,399,616	62,854,592	545,024
Ebitda / lgresos operacionales	7.61%	7.85%	

Supermercados Xtra continúa con su compromiso de mostrar un crecimiento rentable, sustentado en la ejecución de un proceso de expansión a nivel nacional y optimización operativa de sus tiendas actuales. Haber avanzado en nuestra promesa de acercarnos más a nuestros clientes junto a permanecer fiel a la visión de mantener los precios más bajos del mercado, mostraron ser clave para los resultados obtenidos durante este año fiscal. El robusto proceso de fortalecimiento de la posición financiera se corrobora con el sano desempeño del EBITDA acumulado a diciembre 2022, alcanzando la suma de US\$ 63.4 millones, en un entorno global difícil, marcado por un incremento de la inflación, disrupciones en la cadena de suministro resultantes en incrementos inusuales de los costos logísticos y un mercado local cada vez más competitivo en términos de precio. El posicionamiento de la cadena como el líder de precios bajos junto con la escala del negocio nos posicionan de manera única para seguir creciendo de manera rentable y generando beneficios adicionales a la población panameña.

C. Análisis de perspectivas del emisor

El año 2022 mostró ser desafiante para el entorno global y para la industria de *retail*.

MI

M

Las tendencias que marcaron los dos años precedentes siguen teniendo impactos persistentes que han transformado la industria y a los consumidores. Antes del 2019, el porcentaje de las ventas de e-commerce a nivel mundial era muy limitada; en contraposición con lo que observamos hoy en día. Simultáneamente, el comportamiento de los clientes en los puntos de venta también ha evolucionado, demandando cada vez más una mejor propuesta de valor, productos más frescos y un mejor surtido.

Además del entorno inflacionario, el cual ha sido parcialmente mitigado por las medidas de control de precio implementadas por el Estado en aras de sosegar la disrupción social observada a mediados del año 2022, junto con el desescalamiento de programas de alivio económico, como el Bono Solidario, el cual observó una contracción de más de la mitad en el 2022 versus el año precedente, generan un entorno económico desafiante para la base de la población panameña.

Lo anterior solo nos motiva más a seguir llegando más cerca de las comunidades con nuestra propuesta de valor, la cual estamos convencidos que ofrece un pilar fundamental para mejorar la calidad de vida de los lugares 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. Es por ello por lo que progresamos con nuestro plan de expansión abriendo 11 tiendas de nuevos formatos (10 en formatos Maxi Feria y Feria y 1 en formato Xtra Market); demostrando que seguimos siendo capaces de adaptarnos de manera ágil ante los desafíos del mercado.

Continuamos tomando en cuenta la opinión de nuestros clientes quienes se ven atraídos por un amplio portafolio de productos importados, alternativas de marca y hemos tomando acciones para permanecer siendo la mejor opción de compra; tales como expandir el surtido de productos en el área de departamentos, garantizar una variada y atractiva oferta de productos frescos, así como un fuerte desarrollo de las marcas privadas las cuales continúan siendo reconocidas con una buena relación calidad-precio y sobre las cuales cada día aumenta su preferencia en el mercado.

En este año hemos sembrado nuestras bases para seguir construyendo sobre nuestra estrategia. Hemos fortalecido al equipo comercial, implementando proyectos de mejora continua en el área de operaciones y logística, y continuamos con un programa de eficiencia operativa y corporativa que mostraran ser claves para los resultados financieros de los años venideros.

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 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 las 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 suplidores. A continuación, se presentan los directores del Emisor y sus biografías al 31 de diciembre de 2022:

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
Marcos Mulcahy	Director	30 abril 2019
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, República 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.

MF

Telefono: +507-2909077 Fax: N/A
Correo electrónico: jportiz1@gmail.com

Juan Pablo ha sido Principal de Southern Cross Group desde 2014. Como parte de su rol en Southern Cross Group, ha participado como miembro activo en la estructuración y ejecución de las inversiones en Supermercados Xtra (Panamá) y Volta (Chile). Actualmente, en adición a su participación en estas Juntas Directivas, hace parte también de la Junta Directiva del Puerto de Barranquilla. Previo a Southern Cross Group se desempeñó entre 2010 y 2013 como CEO de Aportes en Unea, 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: Supermercados Xtra, Oficinas Centrales, Juan Diaz Calle Principal, Panamá, República de Panamá
Dirección postal: Supermercados Xtra, 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: Marcos Mulcahy
Director

Nacionalidad: Argentina
Fecha de nacimiento: Mayo 25, 1976
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.
Telefono: +507-2900077 Fax: N/A
Correo electrónico: mmulcahy@southerncrossgroup.com

Marcos Mulcahy es Socio en Southern Cross Group. Marcos tiene más de 15 años de experiencia empresarial, M&A e inversiones en capital privado. Estuvo

MF

involucrado en la ejecución y es actualmente miembro de la Junta Directiva de las siguientes compañías del portafolio de Southern Cross: Javer, el constructor de casas más grande en México; Planigrupo, un desarrollador de centros comerciales y administrador; Grupo Expansión, una imprenta y editora digital; y Even Telecom, un desarrollador integrado de infraestructura telecomunicaciones.

Previo a unirse a Southern Cross en 2008, Marcos fue Presidente Ejecutivo de Ecnex International, una compañía de servicios de tecnología, la cual el llevó a convertirse en el proveedor de servicio de banda ancha más grande para el sector de hospitalidad de Latinoamérica. Antes de ello, Marcos trabajó en BAM&A, una banca de inversión boutique Argentina; y Perez Companc, una compañía de energía líder Argentina. Marcos fue Director Independiente en Supermercados Xtra hasta marzo 2020.

Marcos ha sido director de la Junta Directiva hasta el

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.

Desde el 1 de febrero de 2023 hasta la fecha de presentación de este informe, Pedro Pablo ejerce el cargo de CEO interino en Supermercados Xtra, SA.

3. Principales Ejecutivos y Administradores

Nombre: Angel Alvarado
Presidente

Nacionalidad: Guatemalteca

Fecha de nacimiento: Diciembre 16, 1963.

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: aalvarado@superextra.com

MF

Angel ha dedicado toda su carrera profesional al retail de alimentos y cuenta con más de 27 años en la industria. 18 de estos años los desempeñó en Walmart Centroamérica en donde ocupó relevantes cargos en las diversas áreas de la organización abarcando temas comerciales, de operaciones y de logística al igual que otros cargos directivos en diferentes geografías dentro de las que se destacan Guatemala, Costa Rica y El Salvador. Angel inició su carrera con el Grupo Codinsa en el cual desempeño cargos en el área de producción y operaciones.

Durante el último año, Angel se desempeñó como Presidente Ejecutivo (CEO) de Supermercados Xtra con foco en inculcar las mejores prácticas de retail que su experiencia previa le ha permitido acumular dentro de los procesos de la organización.

En enero de 2023, Angel culminó su etapa de CEO luego de haber cumplido exitosamente su plazo de gestión pactado con Supermercados Xtra; la posición está siendo ocupada interinamente por el director Pedro Pablo Cuevas.

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.

Telefono: +507-2909077 Fax: N/A

Correo electrónico: kbarahona@superxtra.com

Karen 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 y en materia social, es la Tesorera de la Asociación Nacional de Pacientes con Esclerosis Múltiple, Familiares y Amigos.

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, Republica de Panamá.

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

Correo electrónico: mvanegas@superxtra.com

Teléfono: +507-2909077

Facsímil: N/A

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

Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL"), con domicilio en Torre Humboldt Tower, Piso 2, Ciudad de Panamá, Republica 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 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@alcogal.com.

5. Asesores Externos

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte. El nombre del contacto principal es el 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

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, ostentaron 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. Actualmente cumplen los roles de Agente de Pago, Registro y Transferencia de dicho registro.

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 5,075 empleados al 31 de diciembre de 2022 a quienes pagó en concepto de salarios y beneficios a empleados la suma de US\$53.4 millones versus US\$50.0 millones el año 2022.

El monto de la compensación pagada a los Ejecutivos Claves, para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de US\$5.0 millones (US\$5.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2021)

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 2022 fue de US\$3.3 millones. (US\$2.4 millones para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2021).

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 Marcos Mulcahy quien fue nombrado el 30 de abril de 2019. En el mes de marzo de 2023, la Junta Directiva aceptó la renuncia de Marcos

Mulcahy y en su reemplazo la Sra. Maggie de Harari fue nombrada.

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 Financiero
- Comité de Capex y Expansión
- Comité de Desarrollo Organizacional y Humano
- Comité de Tecnología
- Comité de Auditoría
- Comité de mejora continua y mejores prácticas de Retail

En adición a estos comités, la empresa gestiona comités operativos regulares, como el comité comercial, Comité Ejecutivo Regular, Comité de Ética, entre otros.

10. Empleados

Al 31 de diciembre de 2022 el detalle de los empleados del Emisor es el siguiente:

UBICACION GEOGRAFICA	2019	2020	2021	2022
Provincia de Panama y Oeste	3,668	3,730	3,283	3,675
Provincia de Chiriquí	382	316	305	327
Provincia de Colon	256	244	442	300
Provincia de Herrera	105	183	168	189
Provincia de Los Santos	227	83	79	101
Provincia de Veraguas	297	254	239	231
Provincia de Bocas del toro	0	58	55	54
Provincia de Coclé	282	211	204	198
TOTAL	5,217	5,079	4,775	5,075

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 2022, 1,789 empleados se encuentran adscritos a la Unión de Empleados del Comercio (1,480 en 2021). 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 indirecto:	1,514,067	15.14%	230	98%

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 2021 y 2022.

	2022	2021
Consorcio De Valores, S.A.	67,401	745,408
Centro Super Market, S.A.	915,955	403,060
	<u>983,356</u>	<u>1,148,468</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.

	2022	2021
Salarios y compensaciones a ejecutivos clave	4,976,186	5,131,926
Servicios de vigilancia	5,894,416	5,495,294
Honorarios por servicios de alojamiento de planilla	4,500	18,000

VII. ENMIENDAS Y CAMBIOS

Toda la documentación que ampara la Emisión de Bonos Corporativos podrá ser

MF

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 por 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 Único 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.

MF

MF

II PARTE: RESUMEN FINANCIERO

Estado de Ganancia o Pérdida (en US\$)		
	2022	2021
Ingresos de actividades ordinarias	832,797,884	800,733,583
Margen Operativo	182,173,858	177,948,523
Gastos generales y administrativos	(53,395,278)	(50,000,500)
Ganancia neta del año	19,165,631	20,664,375
Ganancia neta por acción básica	1.92	206.64

Supermercados Xtra Balance General en (US\$)		
	2022	2021
Activos corrientes	145,428,994	146,199,157
Activos	636,179,462	624,484,076
Pasivos corrientes	150,017,446	114,037,232
Pasivos no corrientes	366,968,220	318,613,163
Patrimonio:		
Acciones comunes	98,749,800	155,785,310
Impuesto de dividendos prepagados	(1,532,896)	(861,245)
Utilidades no distribuidas	21,976,892	36,909,616
Total de patrimonio	119,193,796	191,833,681

Supermercados Xtra Balance General en (US\$)		
	2022	2021
Dividendo / Acción	257.05	199.88
Pasivo Total / Patrimonio	4.34	2.26
Razón Corriente	0.97	1.28
Utilidad Operativa / Gastos Fin (Netos)	1.28	1.81

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 2022. Los estados financieros del Emisor del año fiscal 2022 fueron auditados por la firma Deloitte.

IV PARTE: CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Se adjunta al Informe de Actualización Anual la Certificación del Fiduciario, Banistmo Investment Corporation, S.A.

V PARTE: ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se hace referencia al informe emitido por la calificador de Riesgo con fecha 10 de octubre de 2022. 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 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.

VI PARTE: DECLARACIÓN JURADA

Se adjunta al informe de actualización anual la declaración jurada otorgada ante notario público, según el Artículo 3 de Acuerdo No. 8-2000 de 22 de mayo de 2000 (modificado por el Acuerdo 10- 2001 de 17 de agosto de 2001 y el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002).

VII PARTE: DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.latinex.com).

30 de marzo de 2023

Representante Legal;



Murad Harari Dabah
Representante Legal y Presidente Ejecutivo
Supermercados Xtra, S.A.

MF

Supermercados Xtra, S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 e Informe de los Auditores Independientes del 30 de marzo de 2023.

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

MF

mf

Supermercados Xtra, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2022

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 - 54

MF

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 adjuntos de **Supermercados Xtra, S.A.** (la Empresa) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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 2022, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas internacionales de información Financiera (NIIFs).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (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. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Deloitte.

Plusvalía y activos intangibles de vida infinita

Véase la Nota 3.10, 3.11, 4.3, 10 y 11 en los estados financieros.

Asunto Clave de Auditoría

Al 31 de diciembre de 2022, la Empresa mantiene en libros activos por plusvalía y marca por B/.174,732,750. Estos activos han sido reconocidos en el estado de situación financiera como consecuencia de adquisiciones de negocios realizadas por la Empresa. De acuerdo con las normas contables aplicables, la Administración realiza pruebas anuales de deterioro para evaluar la recuperabilidad del valor en libros de la plusvalía y marca. Esto se realiza utilizando modelos de flujos de efectivo descontados comparados con el valor neto en libros de la unidad generadora de efectivo. Existe una serie de juicios sensibles clave en la determinación de los insumos al modelo que incluyen crecimiento en participación de mercado y volumen, tasas de descuento aplicadas a los flujos futuros proyectados.

En consecuencia, la prueba de deterioro de estos activos 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 recuperable y determinación de pérdidas por deterioro.
- b) Involucramos especialistas para: (a) determinar que la metodología utilizada por la Empresa fuese apropiada según el marco de referencia de las NIIF's; (b) evaluar el valor recuperable de la unidad generadora. (c) evaluación que los supuestos utilizados por la administración fueron razonables considerando: (i) el desempeño actual y pasado de la unidad generadora de efectivo, (ii) la coherencia con los datos externos del mercado y de la industria, (d) evaluación del modelo de flujo de efectivo descontado de la Empresa y ciertos supuestos significativos, incluyendo la tasa de descuento y la tasa de crecimiento.

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.

MF

M

Deloitte.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Empresa o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Empresa.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando este exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.

MT

M

Deloitte.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

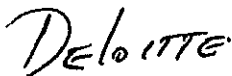
También proporcionamos a los encargados del gobierno, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

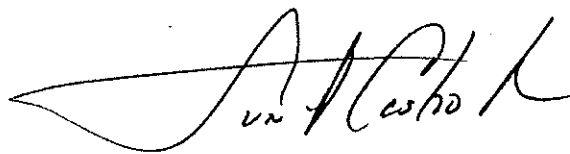
En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- 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 Braulio Concepción, Gerente.



Deloitte, Inc.

30 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá



Luis Antonio Castro R.
CPA No.6670



Supermercados Xtra, S.A.

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Activos	Notas	2022	2021
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6	13,031,066	41,619,039
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	31,910,516	15,047,958
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	5	924,358	1,148,468
Inventarios, netos	8	97,035,991	87,166,740
Otros activos	12	1,098,945	1,216,952
Activos corrientes por impuestos	21	1,428,118	-
Total de activos corrientes		145,428,994	146,199,157
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	9	89,444,992	70,362,821
Activos intangibles, neto	10	158,756,255	159,949,534
Plusvalía	11	78,732,750	78,732,750
Activos por derecho de uso, netos	17	149,981,496	152,449,223
Activo por impuesto diferido	21	2,076,308	1,500,532
Otros activos	12	7,000,327	11,419,034
Total de activos no corrientes		485,992,128	474,413,894
Total de activos		631,421,122	620,613,051

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Pasivos y patrimonio	Notas	2022	2021
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	-	487,500
Obligaciones por arrendamientos	17	11,883,170	10,697,488
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13, 19	137,499,090	99,966,214
Otros pasivos	25	635,186	833,336
Pasivos por impuestos corrientes	21	-	2,052,694
Total de pasivos corrientes		<u>150,017,446</u>	<u>114,037,232</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos emitidos	18	193,612,759	149,103,615
Obligaciones por arrendamientos	17	165,292,498	163,237,961
Provisión para prima de antigüedad	16	3,304,623	2,400,562
Total de pasivos no corrientes		<u>362,209,880</u>	<u>314,742,138</u>
Total de pasivos		<u>512,227,326</u>	<u>428,779,370</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	19	155,785,310	155,785,310
Acciones en tesorería	19	(57,035,510)	155,785,310
Impuesto de dividendos prepago		(1,532,896)	(861,245)
Utilidades no distribuidas		21,976,892	36,909,616
Total de patrimonio		<u>119,193,796</u>	<u>191,833,681</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>631,421,122</u>	<u>620,613,051</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 2022

(En balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos de actividades ordinarias		832,797,884	800,733,583
Costos de ventas		<u>(650,624,026)</u>	<u>(622,785,060)</u>
Ganancia bruta		182,173,858	177,948,523
Otros ingresos	22	23,573,540	19,398,635
Gastos de depreciación y amortización	9, 10	(16,581,077)	(16,574,967)
Depreciación de los activos por derecho de uso	17	(16,112,848)	(15,731,238)
Gastos de salarios y beneficios a empleados	15	(65,537,281)	(62,590,668)
Costos financieros, netos	23	(15,004,307)	(11,410,675)
Costos financieros por arrendamientos	23	(13,154,738)	(12,414,358)
Gastos de ventas generales y administrativos	20	<u>(53,395,278)</u>	<u>(50,000,500)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		<u>25,961,869</u>	<u>28,624,752</u>
Impuesto sobre la renta corriente		(7,372,014)	(8,708,589)
Beneficio por impuesto diferido		575,776	748,212
Total de gastos de impuesto sobre la renta	21	<u>(6,796,238)</u>	<u>(7,960,377)</u>
Ganancia neta del año		<u>19,165,631</u>	<u>20,664,375</u>
Ganancia neta por acción básica	19	<u>1.92</u>	<u>206.64</u>
Ganancia neta por acción diluida	19	<u>1.92</u>	<u>206.64</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 2022
 (En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Impuesto de dividendos prepagado	Dividendos no distribuidos	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	19	155,785,310	-	(856,332)	36,233,447	191,162,425
Ganancia del año		-	-	-	20,664,375	20,664,375
Distribución de dividendos		-	-	799,528	(19,988,206)	(19,188,678)
Impuestos de dividendos prepagados		-	-	(804,441)	-	(804,441)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	19	<u>155,785,310</u>	<u>-</u>	<u>(861,245)</u>	<u>36,909,616</u>	<u>191,833,681</u>
Ganancia del año		-	-	-	19,165,631	19,165,631
Distribución de dividendos	19	-	-	375,778	(31,447,089)	(31,071,311)
Impuestos de dividendos prepagados		-	-	(1,047,429)	-	(1,047,429)
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
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>

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

MF

mf

Supermercados Xtra, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		19,165,631	20,664,375
Ajustes por:			
Gasto de impuesto corriente reconocido en resultados	21	7,372,014	8,708,589
Beneficio de impuesto diferido, neto	21	(575,776)	(748,212)
Descarte por activos fijos		3,393	379,706
Provisión para inventario		135,511	17,697
Provisión para cuentas de cobro dudoso		231,387	90,919
Costos financieros por arrendamientos	17	13,154,738	12,414,358
Costos financieros por financiamientos	22	250,995	-
Costos financieros por factoring	22	1,425,000	2,636,433
Costos financieros por bonos	18, 23	13,417,644	8,633,882
Amortización de costos de emisión de bonos	18, 23	626,196	348,082
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente		(89,332)	(207,722)
Depreciación de activos no corrientes	9	13,878,138	14,010,689
Amortización de activos no corrientes	10	2,702,939	2,564,276
Depreciación de los activos por derecho de uso	17	16,112,848	15,731,238
Aumento de provisión para prestaciones prima de antigüedad	15	1,387,176	1,602,616
		<u>89,198,502</u>	<u>86,846,926</u>
Variación en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar		(17,093,945)	30,084,901
Aumento de inventarios		(10,004,762)	(9,835,208)
Aumento de otros activos		(1,479,256)	(6,196,263)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar		31,615,414	(17,432,904)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar compañía relacionada		224,110	(361,553)
Disminución de otros pasivos		(198,149)	(232,284)
		<u>92,261,914</u>	<u>82,873,615</u>
Efectivo proveniente de las operaciones			
Pago de prima de antigüedad	16	(483,115)	(708,804)
Intereses recibidos		89,332	207,722
Intereses pagados		(28,129,877)	(23,689,594)
Impuesto sobre la renta pagado		(10,735,364)	(6,681,814)
		<u>53,002,890</u>	<u>52,001,125</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación			
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	9	(26,947,732)	(9,466,552)
Pagos por adquisición de activos intangibles	10	(1,509,660)	(1,220,755)
		<u>(28,457,392)</u>	<u>(10,687,307)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de préstamos	14	25,000,000	15,000,000
Pagos de préstamos	14	(25,487,500)	(15,312,500)
Emisión de bonos corporativos	18	100,000,000	-
Pago de bonos corporativos	18	(55,000,000)	-
Costo de emisión de bonos	18	(1,235,552)	(97,036)
Pago de obligaciones por arrendamiento		(10,404,903)	(9,487,040)
Dividendos pagados	19	(25,647,089)	(19,988,208)
Recompra de acciones	19	(109,505,328)	-
Venta de acciones en tesorería	19	49,901,071	-
Otros cargos		(82,519)	-
Impuesto de dividendos prepagados	19	(671,651)	(4,913)
		<u>(53,133,471)</u>	<u>(29,889,695)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(28,587,973)	11,424,123
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		41,619,039	30,194,916
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>13,031,066</u>	<u>41,619,039</u>
Transacciones no monetarias:			
Aumento activos por derecho de uso	17	14,680,270	10,045,744
Aumento en obligaciones por arrendamientos		(14,680,270)	(10,045,744)
Bajas en activos por derecho de uso		(1,035,148)	-
Bajas en obligaciones por arrendamientos		1,035,148	-
Reclasificación de adelanto por compra de equipos a activo fijo			(3,324,021)

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

MF

MF

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(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 dieciocho (18) supermercados identificados como Super Xtra, trece (13) como Xtra Market, uno (1) Maxi Feria Xtra y trece (13) 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 2022 (2021: B/.175,639,000).

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

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

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

En el año, la Empresa ha aplicado enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera ("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 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

<i>Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual</i>	La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 - <i>Combinaciones de negocios</i> por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al <i>Marco Conceptual 2018</i> en lugar del <i>Marco Conceptual</i> de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 - <i>Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes</i> , un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de CNIIF 21 - <i>Gravámenes</i> , el comprador aplica CNIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.
--	--

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 - *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La Empresa mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2- *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la NIC-16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la Empresa, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras Anuales a las normas NIIF 2018-2021

La Empresa ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF-1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF-1: D16(a).

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la Empresa (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la Empresa o por el prestamista en beneficio de otro.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

NIIF16 - Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

NIC 41 - Agricultura

Las enmiendas quitan el requerimiento de NIC-41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en NIC-41 con los requerimientos de NIIF-13 *Medición del Valor Razonable* para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el período, pero que aún no han sido implementadas por la Empresa se encuentran detalladas a continuación:

Nueva norma o enmienda	Fecha de aplicación	Tipo de cambio
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2023	Nueva norma
NIIF 17 - Contrato de seguros - Aplicación inicial con la NIIF 9 e información comparativa	1 de enero de 2023	Modificación
<i>NIIF 10 e NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>	No determinada	Modificación
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	1 de enero de 2023	Modificación
Revelación de políticas contables (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	1 de enero de 2023	Modificación
Definición de estimado contable (NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores)	1 de enero de 2023	Modificación
activos y pasivos por impuesto de renta diferido generados de una sola transacción (NIC 12 - Impuestos a las ganancias)	1 de enero de 2023	Modificación

A continuación, se detallan aquellas enmiendas o normas que aplicarían en los estados financieros de la Empresa:

NIIF 17 Contratos de seguro

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - *Contratos de seguro*.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2021, el IASB emitió las enmiendas a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las enmiendas) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para aplicar NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para periodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

En diciembre de 2021, el IASB emitió aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 - Información Comparativa (Enmiendas a la NIIF 17) para tratar los retos en la implementación que fueron identificados después de que la NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable debe ser aplicado.

Para los propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la Empresa aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

Enmiendas a NIIF 10 e 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 o 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.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Empresa prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Empresa en periodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de práctica 2 de las NIIF Realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF. no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

La administración de la Empresa anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Empresa en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de preparación

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

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

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

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la 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 políticas contables principales se expresan más adelante.

3.3 Negocio en marcha

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

La Empresa no ha experimentado ni visualiza un impacto atípico de la coyuntura de sus operaciones y los efectos conocidos se plasman en estos estados financieros, sin embargo, en la medida que pudiese afectar negativamente dependerá de los eventos futuros y el desarrollo de la Pandemia. Véase Nota 4.1 Provisión para cuentas incobrables.

3.4 Instrumentos financieros

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

3.5 *Activos financieros*

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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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.

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 efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera, están establecidos medidos a costo amortizado.

3.5.1 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) y equivalentes de efectivo.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

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.

3.5.2 Cuentas por cobrar

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

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.

3.5.3 Baja de activos financieros

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

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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.

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

3.6.1 Clasificación como deuda o patrimonio

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

3.6.2 Instrumentos de patrimonio

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

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

3.6.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 están clasificados como otros pasivos financieros.

3.6.3.1 Otros pasivos financieros

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

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

3.6.4 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

3.7 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.

3.8 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

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

3.9 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.

3.10 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 uniforme.

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

Si el monto recuperable de un activo (o de una unidad generadora de efectivo) se estima por debajo de su importe en libros, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen inmediatamente en resultados, salvo cuando el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro del valor como una disminución en la revaluación.

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

3.11 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.

3.12 Arrendamientos

3.12.1 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

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

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

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

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

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

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

- El plazo de arrendamiento ha cambiado o hay un cambio en la evaluación del ejercicio de una opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Los pagos de arrendamiento cambian debido a cambios en un índice o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos de arrendamiento cambien se debe a un cambio en una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).
- Se modifica un contrato de arrendamiento y la modificación del arrendamiento no se contabiliza como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

La Empresa del período de enero a diciembre de 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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.

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).

3.12.2 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 11.92 años.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

3.13 Costos de deudas

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

3.14 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.

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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

3.16 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.

3.17 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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.

Ingresos por alquileres

La política de la Empresa para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.12.

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.

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

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

4.1 Provisión cuentas incobrables

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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.

4.2 Impuesto sobre la renta

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

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

4.3 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 10.4% 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 anual del 9.1% de las ventas.
- 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.

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 13.4%. Las proyecciones de flujo de royalties toman en consideración proyecciones de ventas y la aplicación de un % royalty, basado en comparables de mercado.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(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	
	2022	2021
Centro Super Market, S.A.	915,955	745,408
Consorcio De Valores, S.A.	67,401	403,060
	<u>983,356</u>	<u>1,148,468</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.

	2022	2021
Saldo al inicio del año	42,437	36,277
Incremento a la provisión	16,561	6,160
Disminución a la provisión	-	-
Saldo al final del año	<u>58,998</u>	<u>42,437</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.

	2022	2021
Salarios y compensaciones a ejecutivos clave	4,976,186	5,131,926
Servicios de vigilancia	5,894,416	5,495,294
Honorarios por servicios de alojamiento de planilla	4,500	18,000

Del periodo de enero a marzo del 2022, se transfieren los ejecutivos que se mantenían en (FUXCON), a Supermercados Xtra, S.A., efectuándose la debida una sustitución patronal.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

6. Efectivo y depósitos en banco

	2022	2021
Cajas menudas	264,568	391,095
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	2,024,200	1,978,336
Cuentas corrientes	<u>10,742,298</u>	<u>39,249,608</u>
Total de efectivo y depósitos en banco	<u>13,031,066</u>	<u>41,619,039</u>

7. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	2022	2021
Cuentas por cobrar comerciales, privada	14,982,080	6,056,095
Cuentas por cobrar comerciales, entidades públicas	<u>16,390,578</u>	<u>5,592,280</u>
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>31,372,658</u>	<u>11,648,375</u>
Cheques devueltos	12,445	24,462
Cuentas por cobrar empleados	76,103	27,187
Cuentas por cobrar, otras	<u>449,310</u>	<u>3,347,934</u>
Sub-total	<u>537,858</u>	<u>3,399,583</u>
Total	<u>31,910,516</u>	<u>15,047,958</u>

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(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.

	2022			2021		
	Morosidad	Deterioro	% Deterioro	Morosidad	Deterioro	% Deterioro
Corriente	14,550,926	9,042	0.06%	6,199,562	3,678	0.06%
61-90 días	18,461	1,660	8.99%	11,914	1,535	12.88%
91-120 días	142,330	2,169	1.52%	55,584	2,090	3.76%
121-150 días	43,766	3,075	7.03%	5,839	1,347	23.07%
151-180 días	122,746	2,758	2.25%	4,989	1,480	29.67%
Mas de 181	399,402	276,848	69.32%	406,397	317,242	78.06%
	<u>15,277,631</u>	<u>295,552</u>	<u>1.93%</u>	<u>6,684,285</u>	<u>327,372</u>	<u>4.90%</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. Las cuentas por cobrar a entidades de gobierno se detallan a continuación según su antigüedad.

	2022			2021		
	Morosidad	Deterioro	% Deterioro	Morosidad	Deterioro	% Deterioro
Corriente	15,920,120	20,577	0.13%	5,107,276	11,936	0.23%
2 años	555,236	64,201	11.56%	255,652	17,091	6.69%
Mas de 3 Años	397,330	397,330	100.00%	229,353	229,353	100.00%
	<u>16,872,686</u>	<u>482,108</u>	<u>2.86%</u>	<u>5,592,280</u>	<u>258,380</u>	<u>4.62%</u>

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	585,752	600,161
Incremento a la provisión	231,387	-
Disminucion a la provisión	<u>(39,479)</u>	<u>(14,409)</u>
Saldo al final del año	<u>777,660</u>	<u>585,752</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 2022
(En balboas)

8. Inventarios de mercancía

Los inventarios de mercancía se agrupan en las siguientes categorías:

	2022	2021
Supermercado	62,063,051	55,852,248
Fresco	10,692,040	7,953,618
Farmacia	6,956,488	5,321,052
Ferretería	2,864,003	2,684,841
Ropa y accesorios	3,614,479	2,847,805
Accesorios para el hogar	3,388,214	3,915,352
Escolar y oficina	632,146	1,039,903
Otros	2,221,243	1,414,426
Electrónica	1,486,304	2,407,326
Recreación	1,870,536	2,243,158
Línea blanca y mueblería	590,433	840,819
Juguetería	805,088	690,269
Restaurante y panadería	364,289	334,067
	<u>97,548,314</u>	<u>87,544,884</u>
Menos: provisión para inventarios	<u>(512,323)</u>	<u>(378,144)</u>
Total de inventarios	<u>97,035,991</u>	<u>87,166,740</u>

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	378,144	871,438
Incremento	134,179	-
Disminución	-	(493,294)
Saldo al final del año	<u>512,323</u>	<u>378,144</u>

Supermercados Xtra, S.A.

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)**

9. Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Mobiliario	Equipo de transporte	Equipo de oficina y computo	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 2020	203,000	34,175,193	79,203	12,982,926	6,330,409	2,298,730	24,713,104	4,170,761	50,933,348	-	135,887,674
Descarte de activo en desuso	(203,000)	(2,161)	-	(13,726)	(10,162)	(5,500)	-	-	(190,365)	-	(424,914)
Adiciones	-	1,284,875	-	1,947,585	513,210	83,578	3,211,682	359,232	5,410,410	-	12,790,572
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	753,503	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)	(78,888)	(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	5,203,350	(12,032,511)	6,015,970
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,140,000	39,086,485	108,403	18,002,854	8,138,347	2,880,104	32,493,924	4,898,219	84,263,947	6,932,881	178,945,184
	Terrenos	Mobiliario	Equipo de transporte	Equipo de oficina y computo	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 2020	-	21,159,267	46,911	7,523,468	3,781,303	1,284,374	9,241,438	1,426,590	19,461,678	-	63,925,029
Gasto por depreciación	-	2,643,269	11,164	1,935,803	692,959	294,540	2,931,997	454,258	5,046,679	-	14,010,689
Descarte de activo en desuso	-	(956)	-	(10,797)	(9,331)	(5,087)	-	-	(19,036)	-	(45,207)
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	7,872	2,028,622	820,940	190,264	2,752,172	454,080	5,388,536	-	13,878,138
Baja de activo fijo	-	(752,424)	-	(12,673)	(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	2,311,428	29,695,055	-	89,500,172
Costo neto 31 de diciembre de 2022	2,140,000	13,826,878	42,656	6,542,174	2,934,602	1,410,956	18,459,163	2,586,790	34,568,892	-	89,444,992
Costo neto 31 de diciembre de 2021	-	11,636,307	21,128	5,468,311	2,388,526	803,981	15,751,351	2,649,145	31,664,072	-	70,352,821

Al 31 de diciembre de 2022, la Empresa mantiene registrado en libros activos totalmente depreciados por el monto de B/.30,896,953.76 (2021 B/.29,905,554).

Para el año 2022, se reclasificaron adelanto a compra de inmueble y mejoras por la suma de B/.6,015,970, desde el rubro de otros activos.

mf

mf

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

10. Activos intangibles

Costo	2022				2021					
	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	2,000,000	8,050,767	172,989,767	66,939,000	96,000,000	2,000,000	6,830,012	171,769,012
Adiciones	-	-	650,000	859,660	1,509,660	-	-	-	1,220,755	1,220,755
Baja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	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
Amortización y deterioro del valor acumulado										
Saldo inicial	7,240,409	-	350,000	5,449,824	13,040,233	5,721,444	-	150,000	4,604,513	10,475,957
Gasto por amortización	1,500,000	-	243,334	959,605	2,702,939	1,518,965	-	200,000	845,311	2,564,276
Saldo al 30 de diciembre de 2022	8,740,409	-	593,334	6,409,429	15,743,172	7,240,409	-	350,000	5,449,824	13,040,233
Saldo neto	58,198,591	96,000,000	2,056,666	2,500,998	158,756,255	59,698,591	96,000,000	1,650,000	2,600,943	159,949,534

- 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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Gradiente	Tasa de descuento						
	12,6%	12,8%	13,0%	13,2%	13,4%	13,6%	
1,50%	1,206	0,495	2,136	-3,721	5,252	6,732	
2,00%	4,063	2,238	0,479	-1,217	2,852	4,432	
2,50%	7,204	5,236	3,344	1,522	0,232	1,923	
3,00%	10,674	8,542	6,496	4,530	2,641	0,822	

- 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

	2022	2021
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:

Gradiente	Tasa de descuento					
	10.43%	11.43%	12.43%	13.43%	14.43%	15.43%
(0.50%)	154.97	114.59	80.56	51.51	26.45	4.61
0.50%	194.39	146.76	107.22	73.91	45.47	20.93
1.50%	242.64	185.40	138.77	100.06	67.44	39.59
2.50%	303.05	232.70	176.66	131.00	93.09	61.15

Exceso / (deterioro) promedio en todos los escenarios: B/. 116M.

MF

MF

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(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

	2022	2021
Depósitos en garantía	3,486,932	2,417,634
Fondo de cesantía	3,471,242	2,943,319
Adelanto a compra de inmueble y mejoras	-	6,015,969
Otros	697,686	986,737
Pagos anticipados	294,574	132,063
Reclamo por cobrar	106,685	98,151
Fondo Fideicomiso	42,153	42,112
Total	<u>8,099,272</u>	<u>12,635,985</u>
Corriente	1,098,945	1,216,952
No corriente	<u>7,000,327</u>	<u>11,419,034</u>
	<u>8,099,272</u>	<u>12,635,986</u>

Los adelantos son compras de activos fijos para futuras tiendas.

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

Para el período 2022, se reclasificaron a activo fijo los adelantos a compras de inmuebles y mejoras por la suma de B/6,015,969.

13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	2022	2021
Cuentas por pagar comerciales	115,466,291	85,001,924
Gastos acumulados	15,062,861	14,037,345
Dividendo por pagar	5,800,000	-
Otras cuentas por pagar	<u>1,169,938</u>	<u>926,945</u>
Total	<u>137,499,090</u>	<u>99,966,214</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

14. Préstamos

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

	2022	2021
Scotiabank		
Préstamo comercial con pagos trimestrales, con tasa de interés de 2.70% más FECI 1%, fecha de vencimiento 26 de octubre de 2022	-	487,500
Subtotal	-	487,500
Intereses		
Intereses por pagar	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	487,500
Porción a corto plazo	-	(487,500)
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:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	487,500	800,000
Financiamientos recibidos	25,000,000	15,000,000
Pagos realizados	(25,487,500)	(15,312,500)
Saldo al final	-	487,500

A continuación, detallamos líneas de créditos aprobadas al 31 de diciembre de 2022.

	Monto
Banco General, S.A. / Línea de Crédito Rotativa	17,000,000
Scotiabank / Línea de Crédito Rotativa	20,000,000
Capital Bank / Línea de Crédito Rotativa	5,000,000
	42,000,000

64F

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

15. Salarios y beneficios a empleados

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

	2022	2021
Salarios y beneficios a empleados	47,844,507	46,932,440
Vacaciones y décimo tercer mes	8,363,288	7,465,694
Cuotas patronales	7,942,310	7,052,950
Prima de antigüedad	1,387,176	1,139,584
	<u>65,537,281</u>	<u>62,590,668</u>

16. Provisión para prima de antigüedad

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	2,400,562	1,506,750
Incremento a la provisión cargado a gasto	1,387,176	1,602,616
Pagos	<u>(483,115)</u>	<u>(708,804)</u>
Saldo al final	<u>3,304,623</u>	<u>2,400,562</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

17. Arrendamientos

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

Activos por derecho de uso

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

	2022	2021
Activo por derecho de uso		
Saldo inicial	197,483,169	187,437,425
Adiciones	14,680,270	10,045,744
Ajuste por modificación de contrato	(32,296,431)	-
Saldo al 30 de diciembre de 2022	<u>179,867,008</u>	<u>197,483,169</u>
Depreciación del activo por derecho de uso		
Saldo inicial	(45,033,946)	(29,302,708)
Gasto por depreciación	(16,112,846)	(15,731,238)
Ajuste por modificación de contrato	31,261,280	-
Saldo al 30 de diciembre de 2022	<u>(29,885,512)</u>	<u>(45,033,946)</u>
Activos por derecho de uso, netos	<u>149,981,496</u>	<u>152,449,223</u>

Del período de enero a diciembre de 2022 se efectuaron bajas por la suma de B/.31,261,280, las mismas corresponden a renovaciones de contrato de alquileres de distintas sucursales.

▪ Obligaciones por arrendamiento

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

	2022	2021
Saldo inicial	173,935,449	173,431,099
Adiciones	14,680,270	10,045,744
Ajuste por modificación de contrato	(1,035,148)	-
Gasto de interés	13,154,738	12,414,358
Pagos	<u>(23,559,641)</u>	<u>(21,955,752)</u>
Saldo al 30 de diciembre de 2022	<u>177,175,668</u>	<u>173,935,449</u>

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

	2022	2021
Depreciación del activo por derecho de uso	<u>16,112,848</u>	<u>15,731,238</u>
Costos financieros	<u>13,154,738</u>	<u>12,414,358</u>
Gasto de alquiler variable	<u>121,425</u>	<u>112,737</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Algunos de los arrendamientos de inmuebles en los que la Compañía 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:

	2022	2021
Pagos fijos	23,415,223	21,901,398
Pagos variables	<u>121,425</u>	<u>112,737</u>
	<u>23,536,648</u>	<u>22,014,135</u>

▪ 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:

Arrendamiento	2022	2021
Montos adeudados por liquidación dentro de los 12 meses (mostrados bajo pasivos corrientes)	11,883,170	10,697,488
Montos adeudados por liquidación después de 12 meses	<u>165,292,498</u>	<u>163,237,961</u>
	<u>177,175,668</u>	<u>173,935,449</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:

	2022	2021
Menor a 1 año	24,803,476	23,558,605
Más de 1 año, menor a 5 años	126,154,294	125,461,949
Más de 5 años	<u>105,783,164</u>	<u>131,278,986</u>
	<u>256,740,934</u>	<u>280,299,540</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

18. Bonos por pagar

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

Serie	Fecha de emisión	Saldo 2022	Saldo 2021	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 del 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 del octubre de 2019
Serie C	3 de abril 2020	10,000,000	10,000,000	5.35%	5 años	SMV-418 – 19 de 14 del octubre de 2019
Serie D	3 de abril 2020	10,000,000	10,000,000	6.00%	7 años	SMV-418 – 19 de 14 del octubre de 2019
Serie E	3 de abril 2022	11,537,550	-	5.97%	5 años	SMV-556 – 21 de 23 del diciembre de 2021
Serie F	5 de abril 2022	10,962,450	-	5.97%	7 años	SMV-556 – 21 de 23 del diciembre de 2021
Serie G	5 de abril 2022	22,500,000	-	5.97%	5 años	SMV-556 – 21 de 23 del diciembre de 2021
Total		195,000,000	150,000,000			
Más:						
Intereses por pagar		354,958	236,458			
Menos costos de emisión por amortizar		(1,742,199)	(1,132,843)			
Total, neto		193,612,759	149,103,615			

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

	2022	2021
Saldo inicial del año	150,000,000	150,000,000
Adiciones	100,000,000	-
Pagos realizados	(55,000,000)	-
Saldo de las emisiones por pagar al final del año	195,000,000	150,000,000

A continuación, movimiento anual de los costos de emisión:

	2022	2021
Saldo inicial del año	1,132,843	1,383,889
Más: costo de emisión de deuda	1,235,552	97,036
Menos: amortización	(626,196)	(348,082)
Saldo al final	1,742,199	1,132,843

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.

MF

M

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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 03 de enero de 2022 se emitió la Serie E de bonos corporativos por la suma de B/.25,639,000 con vencimiento el 03 de enero de 2027.

Con fecha 05 de enero de 2022 Se emitió la Serie "G" y "F" de bonos corporativos por la suma de B/.50,000000 y B/. 24,361,000, respectivamente, ambos con vencimiento el 05 de enero de 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.

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:	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	5.97%	Años 5 al 102% y Año 7 en adelante al 100%
Serie F:	10,962,450	5 años	5.97%	Años 5 al 102% y Año 7 en adelante al 100%
Serie G:	<u>22,500,000</u>	5 años	5.97%	Años 5 al 102% y Año 7 en adelante al 100%
Total	195,000,000			

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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 2022.

	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	Hasta 3 meses	3 meses a 1 año	1 año a 5 años	Más de 5 años	Total	Saldo en libros
Bonos emitidos	5.25%-6%	2,128,125	6,478,958	169,062,556	-	177,669,639	150,000,000
Bonos emitidos	5.35%-7.44%	846,333	2,548,299	56,174,267	-	59,568,899	45,000,000
Totales		2,974,458	9,027,257	225,236,823	-	237,238,538	195,000,000

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 2022 (2021:100,000 acciones emitidas y en circulación), cuyo monto pagado de las acciones asciende a B/.98,749,800 (2021: B/.155,785,310).

En reunión de la Junta Directiva celebrada en enero y marzo 2022, se autorizó el pago de dividendos por un monto total de B/.25,647,089 (2021: B/.19,988,206 con fecha 31 de marzo de 2021).

El día 6 de enero de 2022, Supermercados Xtra, S.A. concreto 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 a 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 a 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.

Mediante resolución SMV418-19 del 14 de octubre de 2019 y cuyos términos y condiciones han sido modificados mediante resolución No. SMV-556-21 del 23 de diciembre de 2021 y resolución No. SMV-232-22 del 16 de junio de 2022, de acuerdo a lo establecido en la sección 8.C de los bonos, se tomó la decisión de ejercer la opción de redención anticipada obligatoria sin el pago de prima de redención de manera parcial por B/.50,000,000.

MF

M

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Serie	Monto a rendimir
E	12,819,500
F	12,180,500
G	25,000,000
Total	50,000,000

En reunión celebrada el 24 de noviembre de 2022 se aprobó la declaración del dividendo a razón de B/.0.58 por acción menos el 10% del impuesto, los dividendos serán pagaderos el 11 de enero del 2023, han sido acumulados y se presentan en el rubro de "cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar", del estado de situación financiera.

A continuación, movimiento detalle de acciones en tesorería durante 2022:

	Número de acciones	Valor
Adquisición de acciones en tesorería	38,399	109,505,328
Conversión en el split	4,799,875	109,505,328
Venta de acciones en tesorería	<u>(2,299,875)</u>	<u>(52,469,818)</u>
Acciones en tesorería al 31 de diciembre de 2022	<u>2,500,000</u>	<u>57,035,510</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	2022	2021
Cálculo de la utilidad neta por acción básica		
Ganancia neta	19,165,631	20,664,375
Menos: dividendos pagados acciones preferidas	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia neta atribuible a los accionistas comunes (numerador)	<u>19,165,631</u>	<u>20,664,375</u>
Número promedio ponderado de acciones comunes (denominador)	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>
Ganancia neta por acción básica	<u>1.92</u>	<u>206.64</u>

Cálculo de la utilidad neta por acción diluida

Ganancia neta atribuible a los accionistas comunes (numerador)	<u>19,165,631</u>	<u>20,664,375</u>
Número promedio de acciones comunes	10,000,000	100,000
Número de acciones comunes potencialmente diluidas (denominador)	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>
Ganancia neta por acción diluida	<u>1.92</u>	<u>206.64</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

20. Gastos de ventas generales y administrativos

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

	2022	2021
Servicios básicos	14,405,309	13,383,860
Servicio de vigilancia y alarma	6,266,827	5,619,238
Reparaciones y mantenimiento	5,961,026	5,284,368
Transportes y viáticos	4,362,202	3,938,362
Impuestos varios	3,478,989	3,551,742
Publicidad y promociones a clientes	4,124,585	3,649,600
Comisiones - tarjetas y otros	3,001,122	2,357,780
Alquileres	2,633,710	1,893,305
Honorarios profesionales	2,562,061	2,211,309
Seguros varios	676,380	720,989
Papelería y útiles de oficina	616,977	465,217
Donaciones	325,454	264,489
Cuentas incobrables	231,387	104,148
Otros	4,749,249	6,556,093
	<u>53,395,278</u>	<u>50,000,500</u>

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

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

El detalle del gasto de impuesto se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	25,961,869	28,624,751
Impuesto a la tasa impositiva vigente 25%	6,490,467	7,156,188
Efecto fiscal de los gastos que no son deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más:		
Intereses sobre préstamos no deducibles	1,554,774	1,036,973
Gastos no deducibles de períodos anteriores	118,033	553,745
Otros gastos no deducibles	66,153	147,823
Prima de antigüedad e indemnización	90,987	107,695
Costos no deducibles	51,395	159,238
Multas y recargos	15,930	31,636
Menos:		
Ingresos exentos	(22,333)	(51,930)
Capital Pagado en exceso	(388,177)	-
Plusvalía	(1,180,991)	(1,180,991)
Total de impuesto sobre la renta, neto.	<u>6,796,238</u>	<u>7,960,377</u>
A continuación resumen del gasto del impuesto sobre la renta, neto:		
Gastos impuesto sobre la renta corriente	<u>(7,372,014)</u>	<u>(8,708,589)</u>
Impuesto sobre la renta diferido	<u>575,776</u>	<u>748,212</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,871,025	3,071,776
Más:		
Plusvalía	787,327	787,327
Capital pagado en exceso	258,785	-
Menos:		
Provisión de cuentas incobrables	-	11,922
Impuesto diferido pasivo	<u>4,917,137</u>	<u>3,871,025</u>

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

	2022	2021
Impuesto diferido activo, al inicio del año	5,371,557	3,824,096
Mas:		
Redención Full xtra	158,796	-
Derecho de Uso - Arrendamientos	1,463,091	1,547,461
Impuesto diferido activo, al 30 de diciembre de 2022	6,993,444	5,371,557
Activo diferido neto	2,076,308	1,500,532

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

	2022	2021
Activos corrientes por impuestos	1,272,840	-
Pasivos corrientes por impuestos	-	2,052,694
	1,272,840	2,052,694

22. Otros ingresos

	2022	2021
Ingresos por acuerdos comerciales	19,511,266	17,737,597
Otros ingresos	4,062,274	1,661,038
	23,573,540	19,398,635

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

23. Costos financieros

Los costos financieros se presentan de la siguiente manera:

	2022	2021
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	89,332	207,722
Costos financieros por financiamientos	(250,995)	-
Costos financieros por factoring	(1,425,000)	(2,636,433)
Costos financieros por bonos	<u>(13,417,644)</u>	<u>(8,981,964)</u>
Costos financieros, netos	(15,004,307)	(11,410,675)
Costos financieros en pasivos por arrendamientos	<u>(13,154,738)</u>	<u>(12,414,358)</u>
Total costos financieros	<u>(28,159,045)</u>	<u>(23,825,033)</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.

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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

24.2 Índice de deuda neta y patrimonio

	2022	2021
Deuda (i)	193,612,759	149,591,115
Efectivo y bancos (incluyendo el efectivo y saldos en bancos)	<u>(13,031,066)</u>	<u>(41,619,039)</u>
Deuda neta	<u>180,581,693</u>	<u>107,972,076</u>
Patrimonio (ii)	<u>125,300,831</u>	<u>191,833,681</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	<u>144.12%</u>	<u>56.28%</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.

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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

24.5 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en banco	13,031,066	13,031,066	41,619,039	41,619,039
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	<u>31,910,516</u>	<u>31,910,516</u>	<u>15,047,958</u>	<u>15,047,958</u>
Total de activos financieros	<u>44,941,582</u>	<u>44,941,582</u>	<u>56,666,997</u>	<u>56,666,997</u>
Pasivos financieros				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar	131,699,090	131,699,090	99,966,214	99,966,214
Obligaciones por arrendamientos	191,192,430	191,192,430	173,935,449	173,935,449
Bonos emitidos	193,612,759	193,279,322	149,103,615	139,313,178
Préstamos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>487,500</u>	<u>719,464</u>
Total de pasivos financieros	<u>516,504,279</u>	<u>516,170,842</u>	<u>423,492,778</u>	<u>413,934,305</u>

Con excepción del efectivo y depósito en banco, cuya jerarquía de valor razonable ha sido clasificada en el nivel 2, el resto de los activos y pasivos financieros mostrados arriba se clasifican en el nivel 3.

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.

Supermercados Xtra, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

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

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 2022. Los ingresos diferidos eran de B/.635,186 (2021: B/.833,336).

26. Segmentos de operación

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

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

	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 2022
(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.

28. Eventos subsecuentes

La Empresa ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 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.

29. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido aprobados y autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 30 de marzo de 2023.

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Bonos Corporativos por US\$250,000,000.00

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

1. Nombre del Emisor: Supermercados Xtra, S.A., tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
2. Resolución de registro de valor: La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-418-19 del 14 de octubre de 2019.
3. Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado: Monto máximo de Doscientos Cincuenta Millones de dólares moneda legal de los Estados Unidos de América (USD250,000,000.00).
4. Total de Bienes Administrado del Fideicomiso: Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2022 del Fideicomiso FID 3195 ascendían a US\$42,280.37.
5. Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:

*Serie	Fecha de emisión	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
A	28-oct-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	8.61329%	3-ene-27
F	5-ene-22	24,361,000.00	10,962,450.00	8.61329%	5-ene-27
G	3-ene-22	50,000,000.00	22,500,000.00	8.61329%	3-ene-27

6. El Fideicomiso identificado FID 3195, al cierre del 31 de diciembre de 2022 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

MT

M

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados:

A. En las Cuentas Fiduciarias:

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuenta Bancaria Local	42,280.37	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 USD921,500.00 con vencimiento inicial del 23 de marzo de 2023 renovable automáticamente de forma anual.

A la fecha de esta certificación, el saldo de la cuenta fiduciaria de Reserva es de USD42,280.37 que sumado al importe de ambas Cartas de Crédito Standby cubren el balance mínimo requerido correspondiente al Aviso de Intereses para el próximo pago de intereses.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 la clasificación de los activos fideicomitados según su vencimiento se presenta a continuación:

	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos				
Depósitos en banco	42,280.37	-	-	42,280.37
Total de activos	42,280.37	0.00	0.00	42,280.37

MF

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
31-mar-22	8,517,083.33	100%	8,518,056.11	100%
30-jun-22	2,862,065.56	100%	8,518,139.67	298%
30-sept-22	2,998,103.81	100%	2,999,168.35	100%

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

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

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

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

Basado en lo anterior y que a fecha no se ha recibido una Declaración de Vencimiento Anticipado, se deja constancia que el Fiduciario hace cualquier calculo de Reserva de Servicio de Deuda establecido en el Prospecto Informativo basado en los Bienes Fiduciarios que mantiene a fecha de 31 de diciembre de 2022 como parte del Fideicomiso de Garantía

MF

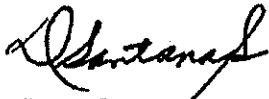
Reserva de Servicio de Deuda al 31 de diciembre de 2022

Bienes en Fideicomiso	<u>3,098,210.93</u>	100%
Próximo Pago	3,097,120.12	

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 2023.

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



Dayra Santana
Firma Autorizada

MF





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 2022

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



MF

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
---------------------------------	--------

MT

mt

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 2022, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y 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 Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 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.



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

Otro Asunto

Los estados financieros de Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión sin salvedades sobre los estados financieros, con fecha de 21 de febrero de 2022.

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.

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


- 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.
- 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.


4 de marzo de 2023.
Panamá, República de Panamá.


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

MT

ml

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

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
Activos:			
Depósitos en bancos	4	42,280	42,112
Total de activos		<u>42,280</u>	<u>42,112</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		41,928	41,928
Resultados acumulados		352	184
Total de patrimonio		<u>42,280</u>	<u>42,112</u>

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

MF

M

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

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	2022	2021
Ingresos por:		
Intereses sobre depósitos en banco	<u>168</u>	<u>148</u>
Excedente de ingresos	<u><u>168</u></u>	<u><u>148</u></u>

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

MF

ml

Fideicomisos Supermercado 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 2022

(Cifras en balboas)

	Aportes de fideicomitente	Resultados acumulados	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	22,340	36	22,376
Aportes recibidos	19,588	-	19,588
Excedente de ingresos	-	148	148
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

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

MF

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

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
 (Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Excedente de ingresos		168	148
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(168)	(148)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		168	148
Flujo de efectivo provisto por las actividades de operación		<u>168</u>	<u>148</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes del fideicomitente		-	19,588
Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>19,588</u>
Aumento neto de efectivo		168	19,736
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>42,112</u>	<u>22,376</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>42,280</u></u>	<u><u>42,112</u></u>

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

MT

ml

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.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(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.
- 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 que 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.

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 2022
(Cifras en balboas)

- 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.
- 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.

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 2022
(Cifras en balboas)

- 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.
- 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 corruptas.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 3 de marzo de 2023.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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.

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.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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:

	2022	2021
Cuentas de ahorro	<u>42,280</u>	<u>42,112</u>

5. Derechos sobre documentos comerciales

El Fiduciario mantiene derecho sobre documentos comerciales por la suma de B/.3,055,931 (2021: B/.2,134,431), 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.

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 2022 y 2021, 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. 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.

MF

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 2022
(Cifras en balboas)

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.

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

MT

ml

Supermercados Xtra S.A.

Las calificaciones de Supermercados Xtra S.A. (Xtra), otorgadas por Fitch Ratings, consideran su perfil de negocio sólido, caracterizado por una estrategia de precios bajos y eficiencia operativa, con una participación de mercado fuerte en un sector altamente competitivo y un plan de expansión acelerado.

La revisión de la Perspectiva a Estable considera la capitalización realizada por Xtra durante el 2T22 y refleja la expectativa de Fitch de que la compañía mantendrá niveles de apalancamiento bruto ajustados por arrendamientos cercanos a 5.0x en 2022 e inferiores a 5.0x de 2023 a 2025. Además, la revisión incorpora la posición buena de mercado de Xtra en un entorno desafiante y una generación positiva de flujo de fondos libre (FFL) a partir de 2023, lo cual le permitirá mantenerse libre de endeudamiento adicional.

Factores Clave de Calificación

Mejora en Apalancamiento en un Entorno Desafiante: La agencia estima que el indicador de apalancamiento bruto ajustado (medido como deuda total ajustada por rentas a EBITDAR) sea cercano a 5.0x al cierre de 2022, y que se mantenga entre 4.0x y 5.0x a partir de 2023. Esto sería adecuado para el nivel de calificación. Durante 2022, el entorno operativo ha sido más complejo, debido a factores económicos y sociopolíticos globales que han provocado disrupciones en la cadena de suministros, niveles de inflación elevados, un aumento en la competencia en el sector, entre otros.

Los factores mencionados, en combinación con un ritmo menor de aperturas de tiendas nuevas proyectado por Xtra y la estrategia de reforzar el posicionamiento de precios bajos, ejercen presiones sobre los márgenes operativos. Si bien la compañía ha tomado medidas de control de gasto para mitigar el impacto en márgenes, Fitch proyecta una generación menor de EBITDAR con respecto a lo estimado previamente, con un margen que se mantendrá inferior a 10.5% de 2022 a 2025. A pesar de esto, se considera que Xtra está bien posicionado para afrontar las condiciones actuales del entorno.

Cambio en Estructura de Capital: Durante 1T22, la compañía realizó emisiones de bonos por USD100 millones (series E, F y G), como parte del programa de emisiones de bonos corporativos por hasta USD250 millones. Los recursos obtenidos se utilizaron para financiar el crecimiento orgánico de la compañía y para recomprar las acciones propiedad de SOUQ Investments LP, equivalentes a 53% de las acciones emitidas en circulación en ese momento. Las acciones recompradas por Xtra se mantuvieron en tesorería.

En junio de 2022, los accionistas capitalizaron la empresa por USD50 millones, lo cual a su vez, se utilizó para redimir anticipadamente una parte de las series de bonos emitidas a inicios de año. Como parte de este proceso, los accionistas colocaron las acciones en el mercado secundario, con fecha efectiva al 4 de julio de 2022, haciendo la primera emisión pública de acciones de Xtra. El uso de los fondos fue corporativo por parte de los accionistas, como parte de la capitalización mencionada. De esta forma, la compañía redujo el monto emitido de bonos por cerca de USD55 millones con respecto al cierre del 1T22, con lo que el saldo de deuda total al cierre de junio de 2022 fue de USD198.5 millones. Fitch espera que Xtra mantenga niveles de deuda cercanos a USD195 millones de 2022 a 2025.

Perfil de Negocio Estable: Xtra se enfoca en un modelo de negocio de precios bajos con una variedad amplia de productos. Posee tiendas ubicadas en áreas altamente transitadas y pobladas. También atiende geografías con densidad de población menor, pero con expectativas de crecimiento demográfico rápido. Opera cuatro formatos de venta: tiendas grandes, de 2.5 mil metros cuadrados a 6.5 mil metros cuadrados, en áreas de densidad alta con un surtido amplio, bajo el nombre de Super

Calificaciones

Tipo	Calif.	Perspectiva	Última Acción de Calif.
Emisor, Nacional Largo Plazo	A+(pan)	Estable	Afirmación el 1 de septiembre de 2022
Bonos Corporativos	A+(pan)		Afirmación el 1 de septiembre de 2022

[Pulse aquí para ver la lista completa de calificaciones](#)

Metodologías Aplicables y Publicaciones Relacionadas

[Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas \(Diciembre 2021\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(Diciembre 2020\)](#)

Analistas

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

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

MF

mf

Xtra, y tiendas pequeñas (entre 0.5 mil metros cuadrados y 2.5 mil metros cuadrados) en áreas residenciales urbanas y rurales, con un surtido enfocado en necesidades básicas, bajo el nombre de Xtra Market, Maxi Feria y Feria.

La estrategia y modelo de negocio han permitido a Xtra ser la cadena de supermercados con mayor participación de mercado en Panamá, con aproximadamente 28%. Al 30 de junio de 2022, contaba con 40 supermercados en el territorio panameño, divididos en 18 Super Xtra, 14 Xtra Market, cinco Maxi Feria y tres Feria, con un total de 107.3 mil metros cuadrados de piso de ventas.

Plan de Expansión Acelerado: Según estimaciones de Fitch, Xtra tiene un plan acelerado de expansión que podría incrementar el piso de ventas actual en aproximadamente 33% hacia 2025. El plan de expansión se enfoca principalmente en el formato de Feria y Maxi Feria, que representaría cerca de 81% de las aperturas planeadas. Xtra ya tiene aseguradas varias de las ubicaciones en diversas provincias del territorio nacional y definidos los formatos y metraje de cada ubicación, lo cual le da una certeza elevada de materialización tanto en área como en cronograma de aperturas. Xtra planea una inversión de capital (capex) total cercana a USD112 millones entre 2022 y 2025, que incluye mantenimiento y la apertura de tiendas nuevas. Desviaciones en el despliegue de las inversiones o una implementación menos efectiva que la esperada podrían afectar su perfil financiero.

Expectativa de FFL Positivo: Xtra se desempeña en un segmento más defensivo que otras industrias y ha conservado 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 FFL ha sido mayormente negativo, debido a la implementación del plan de expansión, con el cual aumentó el piso de ventas en 81% de 2016 a 2021.

Fitch considera que Xtra ha mostrado un buen desempeño ante la situación económica actual, con ventas netas de USD808.2 millones durante los últimos 12 meses (UDM) al 30 de junio de 2022, 0.8% superior a las del mismo período de 2021. El EBITDAR aumentó 8.5% al mismo período y alcanzó USD87.1 millones. Fitch estima que las ventas de 2022 serán cercanas a USD846 millones, con un margen de EBITDAR de 10.2% y que el FFL será positivo a partir de 2023. Esto último 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.

Sector Altamente Competitivo: La competitividad del negocio de supermercados en Panamá es alta. Las cadenas principales son de origen local, como Xtra, Rey Holdings Corp. y Subsidiarias (Rey), Super99, Machetazo y Riba Smith, puesto que el mercado panameño es el único en la región en donde no hay presencia de una gran red internacional de supermercados. Además, el mercado informal en Panamá es grande, con casi 50% de ventas. La situación de pandemia ha derivado en un mercado más sensible a precios y una competencia mayor para mantener la participación de mercado. No obstante, Fitch considera que Xtra tiene una posición buena dado su liderazgo en precios bajos frente a otros competidores, ejecución en el punto de venta y las ventas por metro cuadrado más altas de Panamá (marzo 2022: USD8 miles).

MF

mf

Resumen de Información Financiera

(USD miles)	2020	2021	2022P	2023P
Ingresos Netos	777,501	800,734	846,758	940,647
Margen de EBITDAR Operativo (%)	9.6	10.6	10.2	10.3
Flujo Generado por las Operaciones	57,536	49,654	35,384	54,062
Deuda Total/EBITDA (x)	3.2	2.6	3.5	3.0
Deuda Total Ajustada/EBITDAR (x)	5.0	4.4	5.1	4.7
EBITDAR/(Intereses Financieros Brutos + Alquileres) (x)	2.0	2.2	1.9	2.2

P – Proyección. x – Veces.

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 [A(pan); Perspectiva Estable] y Grupo Melo, S.A. (Grupo Melo) [AA-(pan); Perspectiva Estable], pero una escala mayor en cuestión de ingresos.

En términos de rentabilidad, los márgenes de EBITDAR de Xtra son de aproximadamente 10% y son favorables con respecto a Rey (cerca de 7%), y similares con respecto a Grupo Melo (aproximadamente 10%). Al 30 de junio de 2022, el nivel de apalancamiento bruto ajustado de Xtra fue de 5.0x, favorable frente a Rey, pero superior a lo mostrado por Grupo Melo. 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.

Fitch opina que la recompra de acciones ejecutada a inicios de 2022, refleja un apetito al riesgo mayor por parte de Xtra en comparación con las empresas comparables en Panamá.

Sensibilidad de Calificación

Factores que pueden llevar, de forma individual o en conjunto, a una acción de calificación positiva:

- 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, el perfil de liquidez y la generación positiva de FFL.

Factores que pueden llevar, de forma individual o en conjunto, a una acción de calificación negativa:

- 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 que los estimados que aumenten la presión sobre el FFL;
- 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.

147

Liquidez y Estructura de la Deuda

Liquidez Adecuada: Durante el 2T22, la compañía hizo amortizaciones de bonos por USD5.0 millones y realizó una redención parcial anticipada de las series E, F y G por cerca de USD50 millones. Así, el saldo de deuda total al cierre de junio de 2022 se redujo a USD198.5 millones desde USD248.7 millones a marzo de 2022. El saldo de efectivo al 30 de junio de 2022 fue de USD8.6 millones.

Fitch no espera que la compañía presente problemas de liquidez en el corto plazo de acuerdo con las expectativas de generación de EBITDAR y la deuda de corto plazo. Sin embargo, se espera que la compañía ejecute un refinanciamiento de la deuda para hacer frente a la amortización de bonos en 2024 por USD65 millones.



Resumen de Liquidez y Vencimiento de Deuda

Resumen de Liquidez

	Original 31 dic 2021	Original 30 jun 2022
(USD miles)		
Efectivo Disponible y Equivalentes	41,619	8,604
Inversiones de Corto Plazo	0	0
Menos: Efectivo y Equivalentes Restringidos	0	0
Efectivo Disponible y Equivalentes Definidos por Fitch	41,619	8,604
Líneas de Crédito Comprometidas	0	0
Liquidez Total	41,619	8,604
EBITDA de los Últimos 12 meses	56,610	57,345
Flujo de Fondos Libre de los Últimos 12 meses	11,839	10,991

x - Veces.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Xtra

Vencimientos de Deuda Programados

	Original 30 jun 2022
(USD miles)	
31 dic 2022	5,473
31 dic 2023	0
31 dic 2024	65,000
31 dic 2025	10,000
31 dic 2026	65,000
Después	53,002
Total de Vencimientos de Deuda	198,475

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Xtra

Supuestos Clave

Supuestos clave de Fitch considerados en el caso base de calificación del emisor:

- las ventas de mismas tiendas (calculadas en dólares estadounidenses por metro cuadrado) crecen en promedio 1.7% de 2022 a 2025;
- las ventas totales tienen una tasa de crecimiento anual compuesta de 8.0% de 2022 a 2025 debido a la apertura de nuevas tiendas y al crecimiento en la demanda;
- el margen de EBITDAR tiene un promedio de 10.3% de 2022 a 2025;
- el capex representa 3.0% en promedio de los ingresos de 2022 a 2025;
- se pagan dividendos de 2022 a 2025.

Información Financiera

(USD miles)	Histórico			Proyección		
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Resumen de Estado de Resultados						
Ingresos Brutos	702,889	777,501	800,734	846,758	940,647	1,006,398
Crecimiento de Ingresos (%)	11.5	10.6	3.0	5.7	11.1	7.0
EBITDA Operativo (antes de Ingresos de Compañías Asociadas)	33,013	46,299	56,610	55,632	64,340	70,850
Margen de EBITDA Operativo (%)	4.7	6.0	7.1	6.6	6.8	7.0
EBITDAR Operativo	58,584	74,614	84,756	86,115	97,263	104,062
Margen de EBITDAR Operativo (%)	8.3	9.6	10.6	10.2	10.3	10.3
EBIT Operativo	21,229	31,050	40,035	38,745	46,887	52,442
Margen de EBIT Operativo (%)	3.0	4.0	5.0	4.6	5.0	5.2
Intereses Financieros Brutos	(8,737)	(9,253)	(11,618)	(14,283)	(11,609)	(12,145)
Resultado antes de Impuestos (Incluyendo Ganancias/Pérdidas de Compañías Asociadas)	12,492	22,024	28,625	24,662	35,478	40,497
Resumen de Balance General						
Efectivo Disponible y Equivalentes	34,200	30,195	41,619	27,616	31,797	35,382
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	136,869	149,658	149,591	194,104	194,104	194,104
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	341,437	376,178	374,756	437,970	457,485	459,793
Deuda Neta	102,669	119,463	107,972	166,488	162,306	158,721
Resumen de Flujo de Caja						
EBITDA Operativo	33,013	46,299	56,610	55,632	64,340	70,850
Intereses Pagados en Efectivo	(21,961)	(9,217)	(11,275)	(14,283)	(11,609)	(12,145)
Impuestos Pagados en Efectivo	(4,721)	(4,291)	(6,682)	(6,166)	(8,869)	(10,124)
Dividendos Recurrentes de Compañías Asociadas Menos Distribuciones a Participaciones Minoritarias	0	0	0	0	0	0
Otros Conceptos antes de Flujo Generado por las Operaciones	10,400	24,518	10,793	0	10,000	10,000
Flujo Generado por la Operaciones (FGO)	16,932	57,536	49,654	35,384	54,062	58,781
Margen de FGO (%)	2.4	7.4	6.2	4.2	5.7	5.8
Variación del Capital de Trabajo	7,929	(46,489)	(7,140)	18,651	2,636	(593)
Flujo de Caja Operativo (Definido por Fitch) (FCO)	24,861	11,047	42,514	54,035	56,698	58,188
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente Total	0	0	0			
Inversiones de Capital (Capex)	(27,043)	(10,681)	(10,687)			
Intensidad de Capital (Capex/Ingresos) (%)	3.8	1.4	1.3			
Dividendos Comunes	(14,935)	(16,947)	(19,988)			
Flujo de Fondos Libre (FFL)	(17,117)	(16,581)	11,839			
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	0	0	0			
Otros Flujos de Inversiones y Financiamientos	8,078	(116)	(102)	0	0	0
Variación Neta de Deuda	30,773	12,692	(313)	44,513	0	0
Variación Neta de Capital	0	0	0	(57,036)	0	0
Variación de Caja y Equivalentes	21,734	(4,005)	11,424	(14,003)	4,181	3,585
Cálculos para la Publicación de Proyecciones						
Capex, Dividendos, Adquisiciones y Otros Conceptos antes del FFL	(41,978)	(27,628)	(30,676)	(55,515)	(52,516)	(54,603)
FFL después de Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos	(17,117)	(16,581)	11,839	(1,480)	4,181	3,585
Margen del FFL (después de Adquisiciones Netas) (%)	(2.4)	(2.1)	1.5	(0.2)	0.4	0.4

Razones de Cobertura (x)						
FGO a Intereses Financieros Brutos	1.8	7.2	5.4	3.5	5.6	5.8
FGO a Cargos Fijos	1.4	2.5	2.3	1.8	2.2	2.3
EBITDAR Operativo/Intereses Pagados en Efectivo+ Arrendamientos	1.2	2.0	2.2	1.9	2.2	2.3
EBITDA Operativo/Intereses Pagados en Efectivo	1.5	5.0	5.0	3.9	5.5	5.8
Razones de Apalancamiento (x)						
Deuda Total Ajustada/EBITDAR Operativo	5.8	5.0	4.4	5.1	4.7	4.4
Deuda Total Ajustada Neta/EBITDAR Operativo	5.2	4.6	3.9	4.8	4.4	4.1
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio/EBITDA Operativo	4.1	3.2	2.6	3.5	3.0	2.7
Deuda Ajustada respecto al FGO	5.3	4.0	4.2	5.5	4.7	4.4
Deuda Neta Ajustada respecto al FGO	4.8	3.6	3.7	5.1	4.3	4.1

x - Veces.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions

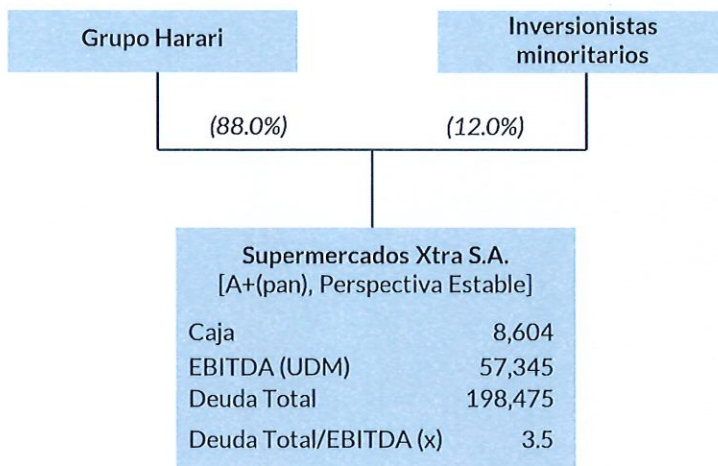
Cómo Interpretar las Proyecciones Presentadas

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. Las proyecciones incluidas son solamente un componente que Fitch Ratings utiliza para asignar una calificación o determinar una Perspectiva, además de que la información en las mismas refleja elementos relevantes 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 calificadora relacionados 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 discreción propia, 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 responsabilidad. Fitch Ratings puede actualizar las proyecciones en reportes futuros, pero no asume responsabilidad para 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; cifras al 30 de junio de 2022)



UDM – Últimos 12 meses. x – Veces.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Xtra

MF

ml

Resumen de Información Financiera de Pares

Compañía	Calificación	Fecha de Estados Financieros	Ingresos Brutos (USD miles)	Margen de EBITDAR Operativo (%)	Flujo de Fondos Libre (USD miles)	Deuda Total Ajustada/ EBITDAR Operativo (x)	EBITDAR Operativo/ Intereses Pagados en Efectivo + Rentas (x)
Supermercados Xtra S.A.	A+(pan)						
	A+(pan)	2021	800,734	10.6	11,839	4.4	2.2
	A+(pan)	2020	777,501	9.6	(16,581)	5.0	2.0
		2019	702,889	8.3	(17,117)	5.8	1.2
Grupo Melo, S.A.	AA-(pan)						
	A+(pan)	2021	450,852	11.2	28,770	2.5	4.9
	A+(pan)	2020	368,965	10.1	20,100	4.6	2.9
	A+(pan)	2019	434,849	9.4	(2,100)	4.3	3.4
Rey Holdings Corp. y Subsidiarias	A(pan)						
	A(pan)	2021	654,803	7.1	(50,693)	6.4	1.7
	A(pan)	2020	686,214	6.0	(50,396)	6.9	1.5
	A+(pan)	2019	672,236	6.8	7,503	5.7	1.8

FGO - Flujo generado por las operaciones. x - Veces.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions

Ajustes y Conciliación de Indicadores Financieros Clave

Supermercados Xtra S.A.

(USD miles)	Notas y Fórmulas	Valores Reportados	Resumen de Ajustes	Valores Ajustados
31 dic 2021				
Resumen de Ajustes al Estado de Resultados				
Ingresos		800,734		800,734
EBITDAR Operativo		84,756		84,756
EBITDAR Operativo después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(a)	84,756		84,756
Arrendamiento Operativo	(b)	0	28,146	28,146
EBITDA Operativo	(c)	84,756	(28,146)	56,610
EBITDA Operativo después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(d) = (a-b)	84,756	(28,146)	56,610
EBIT Operativo	(e)	52,450	(12,414)	40,035
Resumen de Deuda y Efectivo				
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	(f)	149,591		149,591
Deuda por Arrendamientos Operativos	(g)	0	225,165	225,165
Otra Deuda fuera de Balance	(h)	0		0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	(i) = (f+g+h)	149,591	225,165	374,756
Efectivo Disponible y Equivalentes	(j)	41,619		41,619
Efectivo y Equivalentes Restringidos		0		0
Resumen del Flujo de Efectivo				
EBITDA Operativo después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(d) = (a-b)	84,756	(28,146)	56,610
Dividendos Preferentes (Pagados)	(k)	0		0
Intereses Recibidos	(l)	208		208
Intereses (Pagados)	(m)	(11,275)		(11,275)
Impuestos en Efectivo (Pagados)		(6,682)		(6,682)
Otros Flujos antes del FGO		(7,866)	18,659	10,793
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	(n)	59,141	(9,487)	49,654
Variación del Capital de Trabajo (Definido por Fitch)		(7,140)		(7,140)
Flujo de Caja Operativo (FCO)	(o)	52,001	(9,487)	42,514
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente		0		0
Inversiones de Capital (Capex)	(p)	(10,687)		(10,687)
Dividendos Comunes (Pagados)		(19,988)		(19,988)
Flujo de Fondos Libre (FFL)		21,326	(9,487)	11,839
Apalancamiento Bruto (x)				
Deuda Total Ajustada/EBITDAR Operativo ^a	(i/a)	1.8		4.4
Deuda Ajustada respecto al FGO	(i)/(n-m-l-k+b)	2.1		4.2
Deuda respecto al FGO	(i-g)/(n-m-l-k)	2.1		2.5
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio/EBITDA Operativo ^a	(i-g)/d	1.8		2.6
(FCO - Capex) / Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio (%)	(o+p)/(i-g)	27.6%		21.3%
Apalancamiento Neto (x)				
Deuda Neta Total Ajustada/EBITDAR Operativo ^a	(i-j)/a	1.3		3.9
Deuda Neta Ajustada respecto al FGO	(i-j)/(n-m-l-k+b)	1.5		3.7
Deuda Neta respecto al FGO	(i-g-j)/(n-m-l-k)	1.5		1.8

MF

Deuda Neta con Deuda Asimilable al Patrimonio/EBITDA Operativo ^a	$(i-g-j)/d$	1.3	1.9
(FCO – Capex) /Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio (%)	$(o+p)/(i-g-j)$	38.3	29.5
Cobertura (x)			
EBITDAR Operativo/(Intereses Pagados + Arrendamientos) ^a	$a/(-m+b)$	7.5	2.2
EBITDAR Operativo/Intereses Pagados ^a	$d/(-m)$	7.5	5.0
Cobertura de Cargos Fijos respecto al FGO	$(n-l-m-k+b)/(-m-k+b)$	6.2	2.3
Cobertura de Intereses respecto al FGO	$(n-l-m-k)/(-m-k)$	6.2	5.4

^aEBITDA/R después de distribuciones a compañías y participaciones minoritarias. x – Veces.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Xtra

MF

MF

Resumen de Compromisos (Covenants)

Las siguientes son obligaciones financieras, revisadas trimestralmente:

- mantener una cobertura de servicio de deuda para capital e intereses mínima de 1.5x (junio 2022: 3.5x);
- mantener una cobertura de servicio de deuda para intereses mínima de 4.0x (junio 2022: 4.3x);
- mantener una relación deuda neta a EBITDA, con cálculo considerando las NIIF 16, igual o menor de 4.25x (junio 2022: 3.0x).

UYF



Las calificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor calificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones siguiendo este 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. 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 afirmó 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 disseminación 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 © 2021 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.



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

COPIA
ESCRITURA No. _____ DE 28 DE MARZO DE 20 23

POR LA CUAL:

DECLARACION JURADA

MF

M

147

1917

M



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

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

En mi Despacho Notarial, en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los veintiocho (28) días del mes de marzo del año dos mil veintitres (2023), ante mi, LICENCIADO RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, Notario Público Sexto Primer del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro- ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (4-157-725), compareció personalmente: CHARLES JOSEPH HARARI PEREZ, varón, panameño, casado, vecino de esta ciudad, con cedula de identidad personal número ocho- setecientos cuatro- ochocientos siete (8-704-807) y KAREN ARLENE BARAHONA GUERRA, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal Número ocho- cuatrocientos noventa y cuatro - seiscientos setenta y uno (8-494-671) actuando en calidad de Vicepresidenta 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 veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022) -----

b. Que, a juicios de ellos, los Estados Financieros de SUPERMERCADOS

Handwritten signature

Handwritten mark

1 XTRA, S.A. no contienen información o declaraciones falsas sobre
2 hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de
3 importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1)
4 de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que
5 deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho
6 informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las
7 circunstancias en las que fueron hechas.-----

8 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales de SUPERMERCADOS
9 XTRA, S.A., y cualquier información financiera incluida en los mismos,
10 representan razonablemente en todos los aspectos la condición
11 financiera y los resultados de las operaciones de **SUPERMERCADOS XTRA,**
12 **S.A.** para el Periodo correspondiente primero (1) de enero de dos mil
13 veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil
14 veintidós (2022).-----

15 d. Que los firmantes: -----

16 d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles
17 internos en SUPERMERCADOS XTRA, S.A.-----

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

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

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

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

30 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del

MAF

M



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de SUPERMERCADOS XTRA, S.A. para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

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

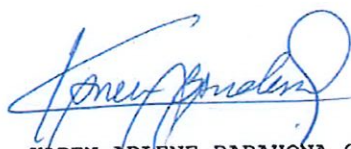
f. Que cada uno de los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de SUPERMERCADOS XTRA, S.A., o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación,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

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

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

Los declarantes


CHARLES JOSEPH HARARI PEREZ


KAREN ARLENE BARAHONA GUERRA

MJF

mf

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

Testigos por la Notaria:

Clifford Bernard
CLIFFORD BERNARD

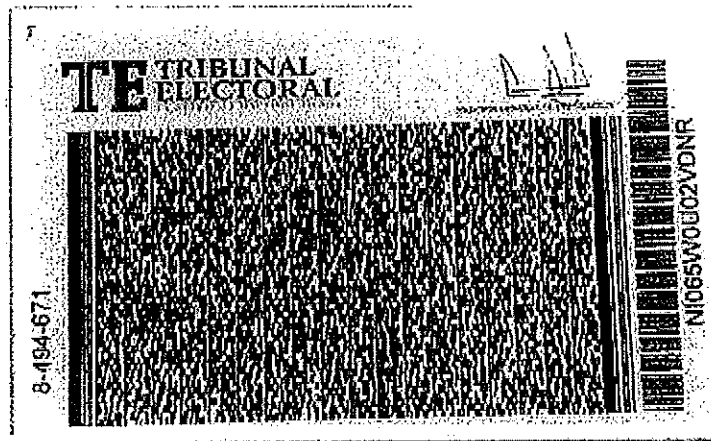
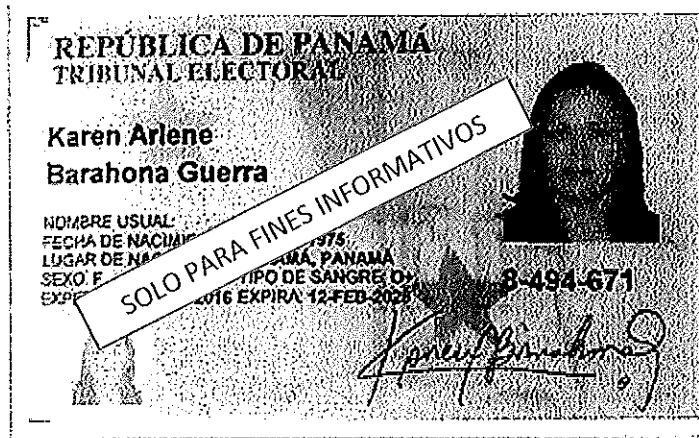
Carlos Calero
CARLOS CALERO.

Lic. Raúl Iván Castillo Sanjurjo
LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Sexto



mf

M



Este documento contiene datos personales de su titular, y es facilitado solo para fines informativos solicitados, por lo que no podrá ser compartido, reproducido y utilizado para ningún otro fin que no sea el antes descrito.

SUPERMERCADOS, XTRA, S.A.

MF

MF

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Charles Joseph
Harari Perez

NOBRE USU
FECHA DE NACIMIENTO 27-NOV-1976
LUGAR DE NACIMIENTO PANAMA, PANAMA
SEXO M TIPO DE SANGRE B+
EXPEDIA 23-JUN-2011 EXPIRA 23-JUN-2021



8-704-807

SOLO PARA FINES INFORMATIVOS

SOLO PARA FINES INFORMATIVOS

Este documento contiene datos personales de su titular, y es facilitado solo para fines informativos solicitados, por lo que no podrá ser compartido, reproducido y utilizado para ningún otro fin que no sea el antes descrito.

SUPERMERCADOS, XTRA, S.A.

UYF

M