

REPÚBLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

**ANEXO No. 2 FORMULARIO IN-T**

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

**Trimestre Terminado el: 30 de septiembre de 2022**

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

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:** 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 2021.  
**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.

## ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

El siguiente análisis se basa en los estados financieros interinos de Supermercados Xtra, S.A. para el periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2022.

### A. Liquidez: Estado Resumido de Flujos de Efectivo

Valores en US\$

	Ene-Sep 2022	Ene-Sep 2021
<b>Ganancia del periodo</b>	<b>10,152,986</b>	<b>13,511,255</b>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:	51,581,353	36,093,043
Desembolsos por intereses, impuestos y prima	(20,549,219)	(14,812,685)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<b>41,185,120</b>	<b>34,791,613</b>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(20,441,907)</b>	<b>(6,761,992)</b>
<b>Efectivo neto proveniente de por las actividades de financiamiento</b>	<b>(45,225,322)</b>	<b>(27,369,204)</b>
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo	(24,482,109)	660,417
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>41,619,039</b>	<b>30,194,916</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>17,136,930</b>	<b>30,855,333</b>

**Flujo de efectivo de las actividades de operación:** El flujo de efectivo de las actividades de operación crece 8.25% al pasar de US\$34.8 millones en septiembre de 2021 a US\$41.2 millones para el mismo periodo comparable del 2022. Este repunte resulta de la combinación de varios factores, dentro de los que se destacan:

- Crecimiento de 3.78% en ingresos de actividades ordinarias, pasando de US\$587.3 millones en los primeros nueve meses del ejercicio precedente a US\$609.5 millones alcanzados en el mismo periodo del 2022. Este resultado se debe a la incorporación de 5 nuevas tiendas (Paseo David, Chilibre, Chorrera (2) y La Siesta), así como al logro esperado de venta en las tiendas "same store".
- El margen bruto se ha visto reducido en 61 puntos básicos al pasar de 21.6% en el periodo pasado a 21.0% en este año. Principalmente influenciado por el entorno inflacionario que ha vivido la economía global la cual ha sido fuertemente impactada por el alza en el precio de combustible, *commodities*, y por las restricciones logísticas globales. Sin embargo, manteniéndonos siempre fiel a la propuesta de valor que ha caracterizado a la cadena por 32 años de mantener los precios más bajos del mercado, se tomó la decisión de minimizar el impacto al consumidor y mitigar el impacto en utilidades brutas.

- Para mitigar el impacto desfavorable en utilidad bruta, se ha trabajado incansablemente en mejorar los ingresos comerciales y logísticos, los cuales incrementaron 19.6% durante el mismo periodo comparable en 2021, aunado a un austero control del gasto en toda la cadena de valor.
- Los gastos operacionales comparables aumentaron 5.75%, pasando de US\$81.7 millones a septiembre 2021 a US\$86.5 millones en este año, a causa de la incorporación de 5 nuevas tiendas. Importante destacar que el incremento en salarios y beneficios se debe a la escala anual planeada y a la generación natural de empleos como consecuencia de las nuevas aperturas, siendo esto último la principal causa del incremento en gastos de ventas y administrativos.

Detalle	Septiembre 2022	Septiembre 2021	Var%
Gastos de salarios y beneficios a empleados	48,015,766	45,221,032	2,794,734
Gastos de ventas generales y administrativos	38,403,782	36,492,852	1,910,930
TOTAL	86,419,548	81,713,884	4,705,664

Un factor relevante en la mejora del flujo de efectivo es la reducción de las cuentas por cobrar en US\$5.1 millones, al pasar de US\$15.0 millones a diciembre de 2021 a US\$10.0 millones al cierre de septiembre 2022, como consecuencia de la disminución esperada en el porcentaje de ventas efectuadas a través de programas de transferencia de ayuda social (Bono Solidario), así como a la recuperación de cuentas por cobrar a proveedores por alquileres de espacios negociados por temporada de fin de año.

Detalle	Septiembre 2022	Diciembre 2021	Var\$
Cuentas por cobrar comerciales, privada	3,777,024	6,056,095	(2,279,071)
Cuentas por cobrar comerciales, entidades públicas	1,998,453	5,592,280	(3,593,827)
Otras cuentas por cobrar	4,208,177	3,399,583	808,594
	9,983,654	15,047,958	(5,064,304)

- Incremento de US\$4.6 millones en inventarios, pasando de US\$87.5 millones a US\$92.1 millones. En término de días se observa un ligero incremento de 0.3 días, pasando de 51.3 a 51.6 días de inventario. Este aumento es consecuencia de la apertura de tiendas (5), así como a un esfuerzo por mantener niveles adecuados de inventario en categorías críticas que podrían verse afectadas por la disrupción global de la cadena de suministros.

Detalle	Septiembre 2022	Diciembre 2021	Var\$
Supermercado	69,214,521	65,220,292	3,994,229
Departamentos	22,555,910	21,990,525	565,385
Restaurante y panadería	379,503	334,067	45,436
	92,149,934	87,544,884	4,605,050
Días de inventario	51.65	51.33	

MF

- Las cuentas por pagar observan un incremento de 14.76% comparando contra el mes de Diciembre 2021, periodo en el cual un porcentaje relevante de proveedores optaron por aprovechar los descuentos del programa de pronto pago que ofrece la cadena. Excluyendo este efecto, el incremento está en línea con las aperturas y su correspondiente impacto en el aumento de inventario y de compras de mercancía que implica la operación.

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Cuentas por pagar comerciales	101,096,401	85,001,924
Gastos acumulados	13,086,888	14,037,345
Otras cuentas por pagar	542,607	926,945
	<u>114,725,896</u>	<u>99,966,214</u>

- Una vez descontados los pagos de intereses, impuestos y prima de antigüedad, el efectivo neto de la operación alcanzó US\$41.2 millones lo cual representa un aumento de US\$6.4 millones frente a los US\$34.8 millones alcanzados en el mismo periodo del 2021.

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

Los flujos de inversión mostraron un importante incremento de US\$13.7 millones al pasar de US\$6.8 millones el año anterior a US\$20.4 millones en línea con la ejecución de 5 aperturas en el 2022, inversiones en las instalaciones de tiendas existentes a fin de mejorar la experiencia de compra de nuestros clientes, al igual que proyectos tecnológicos relevantes encaminados a reforzar el aumento de nuestra eficiencia logística y operativa.

	Septiembre 2022	Septiembre 2021	Var\$
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	19,354,392	6,228,707	13,125,685
Pagos por adquisición de activos intangibles	1,087,515	533,285	554,230
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<u>20,441,907</u>	<u>6,761,992</u>	<u>13,679,915</u>

MF

## Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:

Las salidas de efectivo por actividades de financiamiento aumentan por el efecto combinado de los siguientes eventos:

- En los primeros días del mes de enero de 2022, la empresa emitió las series E, F y G por un total de \$100,000,000, completando así la emisión de bonos corporativos, registrada según resolución SMV 418-19 del 14 de octubre de 2019, y modificada según resolución SMV 556 -21 del 23 de diciembre de 2021.
- El 6 de enero del 2021, Supermercados Xtra S.A. y sus accionistas fundadores concretaron la recompra de 53,000 acciones propiedad de Souq Investment LP, equivalente al 53% de las acciones emitidas y en circulación de Supermercados Xtra, S.A. Como resultado de dicha recompra, Souq Investment LP dejó de ser accionista de Supermercados Xtra, S.A.
- Durante el primer trimestre del 2022, la empresa pagó dividendos por US\$25.6 millones en dos contados: US\$16.3 millones en enero de 2022 y el remanente en el mes de marzo de 2022.
- Mediante resolución SMV -237-22 del 23 de junio de 2022, los accionistas adquirieron privadamente acciones en tesorería del emisor por la suma de US\$50.0 millones. El emisor utilizó los fondos obtenidos de dicha transacción para ejercer redención anticipada y parcial de las series E, F y G de los bonos corporativos.

	Septiembre 2022	Septiembre 2021	Var\$
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aumento de préstamos	20,000,000	15,000,000	5,000,000
Pagos de préstamos	(15,487,500)	(15,150,000)	(337,500)
Emisión de bonos corporativos	100,000,000	0	100,000,000
Pago de bonos corporativos	(55,000,000)	0	(55,000,000)
Aumento en costos de emisión de bonos	(1,171,777)	(223,053)	(948,724)
Pago de obligaciones por arrendamiento	(7,650,765)	(7,003,032)	(647,733)
Dividendos pagados	(25,647,089)	(19,988,206)	(5,658,883)
Acciones en Tesorería	(31,157,062)	0	(31,157,062)
Capital pagado en exceso	(28,348,746)	0	(28,348,746)
Impuesto de dividendos prepagados	(671,651)	(4,913)	(666,738)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<b>(45,134,590)</b>	<b>(27,369,204)</b>	<b>(17,765,386)</b>

El índice de liquidez registró una reducción pasando de 1.28x en Diciembre 2022 a 0.96x en Septiembre 2022. La mencionada disminución es resultado de la reducción en el Efectivo disponible, el cual, fue utilizado para la antes mencionada transacción de recompra de las acciones ejecutada en enero de 2022.

Detalle	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Total de activos corrientes	126,951,991	146,199,156
Total de pasivos corrientes	132,653,036	113,959,522
Indice de Liquidez	<b>0.96</b>	<b>1.28</b>

## B. Recursos de Capital

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

- Las obligaciones financieras ascendieron a US\$198.5 millones. A su vez, la deuda financiera neta al cierre de septiembre de 2022 se ubicó en US\$181.3 millones correspondientes a la diferencia entre el pasivo financiero de US\$198.5 millones y el efectivo y equivalentes de efectivo de US\$17.1 millones.

Detalle	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Deuda (i)	198,465,740	149,591,115
Efectivo y bancos (incluyendo el efectivo y saldos en bancos)	(17,136,930)	(41,619,039)
Deuda neta	181,328,810	107,972,076

- El patrimonio presenta una reducción de US\$75.7 millones, que corresponde al efecto neto de recomprar acciones a tesorería por valor de US\$109.5 millones y la posterior venta parcial de dichas acciones por US\$50.0 millones realizada contra capitalización por parte de los accionistas de la empresa.

Detalle	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Capital pagado en exceso	(28,348,746)	0
Acciones en Tesorería	(31,157,062)	0
Distribución de dividendos	(25,647,089)	(19,988,206)
Dividendos prepagado	(671,651)	(4,913)
Ganancia de enero a Septiembre 2022	<u>10,152,986</u>	<u>13,511,255</u>
	(75,671,562)	(6,481,864)

El Emisor tiene un capital autorizado de doce millones quinientas mil (12,500,000) acciones comunes sin valor nominal y su valor contable asciende a US\$98.7 millones.

NYF

A continuación, se presenta el detalle de la composición del capital de la compañía:

Clase de Acciones	No. de Acciones	Capital Pagado
Acciones emitidas		
Acciones Comunes en circulación	10,000,000	124,628,248
Acciones en Tesorería	2,500,000	
Capital Adicional Pagado	0	(25,878,448)
	12,500,000	98,749,800

El total de Patrimonio considera las acciones comunes por un monto de US\$155,8 millones, las Utilidades Retenidas que ascienden a US\$18.9 millones y se le resta el impuesto por dividendos por US\$1.5 millones, resultando en un total de patrimonio de US\$116.2 millones.

Detalle	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Acciones comunes	155,785,310	155,785,310
Capital pagado en exceso	(25,878,448)	0
Acciones en Tesorería	(31,157,062)	0
dividendos prepago	(1,532,896)	(861,245)
Utilidades no distribuidas	18,945,215	36,909,616
<b>Total de patrimonio</b>	<b>116,162,119</b>	<b>191,833,681</b>

El apalancamiento Pasivo/Patrimonio pasó de 2.26x en diciembre de 2021 a 4.27x para el periodo de enero a septiembre de 2022, como consecuencia de la mencionada recompra de acciones y el correspondiente aumento de la deuda de largo plazo a través de la emisión de las series E, F y G de los bonos corporativos.

Detalle	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Total de pasivos	496,046,609	432,650,395
Total de patrimonio	116,162,119	191,833,681
<b>Apalancamiento</b>	<b>4.27</b>	<b>2.26</b>

### C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos de actividades ordinarias al finalizar el tercer trimestre de 2022 se situaron en US\$609.5 millones con un incremento de 3.78% versus el mismo periodo comparable, lo que llevó a mejorar nuestra posición en el mercado, en términos de participación en ventas. El margen bruto se redujo en 63 puntos básicos, pasando de 21.6% en el periodo enero a septiembre de 2021 a 21.0% en el periodo actual comparable; principalmente influenciado por el desfavorable entorno económico global y su correspondiente impacto en la inflación; y a la decisión de mantener nuestro posicionamiento de precios bajos a fin de contribuir a la mejora de la calidad de vida de nuestros

MF

clientes en un entorno inflacionario y de complejidad, aunados a altos costos de la logística internacional.

A raíz de la contracción en margen bruto se activaron iniciativas para mitigar el impacto donde se logró:

- Incrementar otros ingresos a US\$17.2 millones, un incremento de 28.42% con respecto al año anterior, como resultado de los esfuerzos permanentes del equipo comercial y logístico de obtener las mejores condiciones posibles para la cadena.
- Eficiencias operativas y logísticas que han probado ser efectivas ya que compensan la apertura de tiendas, así como un manejo austero de los gastos, a fin de compensar la normalización de gastos de salarios (feriados y sobretiempos no incurridos en el 2021) que han retornado a los niveles pre-pandemia.

La contención en gastos no ha impedido que la cadena siga invirtiendo en desarrollar y mantener el mejor talento humano, manteniéndonos siempre competitivos en materia de compensación salarial y propuesta integral de beneficios para todos nuestros colaboradores. Nos apalancamos aún más en la tecnología, fortaleciendo nuestra plataforma de e-learning entre los colaboradores para continuar trabajando en el desarrollo de sus competencias técnicas y conductuales.

La ganancia antes de intereses, depreciación, amortización e impuestos (EBITDA), incluido el impacto de la adopción de NIIF 16 (Arrendamientos), estuvo en US\$58.6 millones y margen de 9.61%, con alza de US\$0.1 millones una mejora de 0.17% vs. el de 2021 de US\$58.5 millones y un margen de 9.96%.

Por su parte, el EBITDA ajustado, sin considerar el efecto de NIIF 16, ascendió a US\$41.0 millones y margen de 6.73%, una reducción de 2.6% vs. un 2021 de US\$42.1 millones y margen de 7.17%. Dicha reducción se da principalmente por la contracción del margen bruto, así como por el efecto de las aperturas en la primera mitad del año, debido a que las tiendas en su etapa más temprana tienen altos costos de *ramp-up* antes de alcanzar niveles estables de operación.

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

NYF

**EBITDA CON NIIF 16**

 Por el periodo de nueve meses  
terminados el 30 de septiembre

Valores en US\$	2022	2021
	Septiembre	Septiembre
Ingresos de actividades ordinarias	609,491,342	587,295,397
Ganancia bruta	127,770,063	126,813,122
<b>Margen Bruto</b>	<b>20.96%</b>	<b>21.59%</b>
(+) Otros ingresos	17,211,165	13,402,117
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y amortización	(86,416,414)	(81,713,884)
<b>=Ebitda</b>	<b>58,564,814</b>	<b>58,501,355</b>
<b>Ebitda / Ingresos operacionales</b>	<b>9.61%</b>	<b>9.96%</b>
(-) Depreciación y amortización	(11,167,371)	(10,516,829)
(-) Depreciación y amortización por derechos de uso NIIF 16	(12,025,489)	(11,722,264)
<b>= Ganancia operacional</b>	<b>35,371,954</b>	<b>36,262,262</b>
<b>Margen operacional</b>	<b>5.80%</b>	<b>6.17%</b>

**EBITDA AJUSTADO (SIN NIIF 16)**

 Por el periodo de nueve meses  
terminados el 30 de septiembre

Valores en US\$	2022	2021
	Septiembre	Septiembre
Ingresos de actividades ordinarias	609,491,342	587,295,397
Ganancia bruta	127,770,063	126,813,122
<b>Margen Bruto</b>	<b>20.96%</b>	<b>21.59%</b>
(+) Otros ingresos	17,211,165	13,402,117
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y amortización	(86,416,414)	(81,713,884)
(-) Alquiler	(17,529,963)	(16,381,118)
<b>=Ebitda</b>	<b>41,034,851</b>	<b>42,120,237</b>
<b>Ebitda / Ingresos operacionales</b>	<b>6.73%</b>	<b>7.17%</b>

Los gastos por depreciación y amortización alcanzaron la suma de US\$11.2 millones en los primeros nueve (9) meses de 2022, aumentando 6.19% frente a los US\$10.5 millones del ejercicio pasado como consecuencia de la entrada de los equipos y dotación de las nuevas tiendas incorporadas a la operación en los últimos nueve meses.

A nivel de utilidad neta, Supermercados Xtra registra \$10.1 millones de dólares acumulados de enero a septiembre de 2022, inferior a la registrada en el mismo periodo precedente, principalmente impactada por mayores gastos financieros, como resultado del incremento en la deuda senior de la empresa; y a una mayor depreciación de activos fijos y de derecho de uso, en adición a lo ya mencionado a nivel de utilidad operativa.

Supermercados Xtra continúa con su senda de crecimiento y rentabilidad, sustentado en la ejecución de un proceso de expansión a nivel nacional y optimización operativa de sus tiendas actuales, así como en un robusto proceso de fortalecimiento de su posición financiera, lo cual se corrobora con el sano desempeño del EBITDA acumulado a septiembre 2022, alcanzando la suma



UF

de US\$ 41.0 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.

#### **D: ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO**

Se hace referencia al informe emitido por la calificadora 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 ha revisado la perspectiva de Negativa a 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.

#### **E. Análisis de Perspectivas**

El panorama económico es desafiante, no obstante, hemos cumplido con nuestra promesa de acercarnos más a nuestros clientes y sus comunidades; siguiendo conscientemente nuestra estrategia de expansión planteada, a la vez que nos mantenemos con los precios más bajos del mercado. Durante el año fiscal nos hemos enfrentado a los incrementos en el costo de alimentos y combustible que ha generado presión en nuestro margen bruto, principalmente de las divisiones de frescos y productos de gran consumo, la cual hemos compensado con otros rubros a fin de seguir ofreciendo los resultados esperados por nuestros accionistas.

En lo que va del año hemos logrado entrar en nuevos sectores con la apertura de 5 nuevas tiendas en formato de MaxiFeria Xtra y Xtra Market e invertimos en mejorar nuestra plataforma de *e-commerce* para hacer la experiencia de compra digital cada vez más placentera y eficiente. Paralelamente hemos trabajado en hacer aún más eficiente nuestra operación y cadena logística, lo cual se ha visto reflejado en un aumento austero de nuestros gastos. Hemos también generado eficiencias en el manejo del capital de trabajo, poniendo foco en reducir significativamente nuestras cuentas por cobrar y en mantener niveles sanos de inventario, asegurando el abastecimiento oportuno a pesar de la crisis logística mundial y protegiendo el efectivo de la empresa al manejar períodos de pago justos pero siempre distintivos en el mercado.

Nos complace ver que hemos demostrado ser capaces de adaptarnos en un entorno dinámico y cómo hemos actuado rápidamente para anticiparnos al panorama económico retador. Nuestros clientes han percibido como hemos permanecido fiel a nuestra propuesta valor de ofrecer los precios más bajos del mercado y es por ello por lo que más clientes eligen Supermercados Xtra como su opción de compra. Sabemos que, además de calidad y ahorro, nuestros clientes también buscan encontrar todo en un solo lugar. Es así como hemos tomado acciones para permanecer siendo su mejor opción compra, tales expandir nuestro surtido de artículos, garantizar una variada y atractiva oferta de productos frescos, así como un fuerte desarrollo de marcas privada que ofrece una buena relación de calidad-precio.

Nos sentimos orgullosos de nuestra agilidad para adaptarnos, de la robustez del modelo de negocio, de los avances y mejoras obtenidas en eficiencia y productividad de nuestra operación, de nuestro progreso en continuar capturando el valor de la tecnología en todos nuestros procesos. Nos enorgullece también el aporte que hemos realizado a nuestras comunidades, por medio de nuestros programas de responsabilidad social y voluntariado.

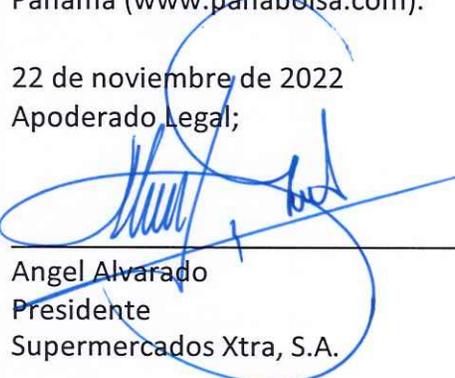
Estamos honrados de tener cerca de 250 nuevos inversionistas a partir del 4 de julio de 2022, cuando la empresa formalizó su entrada al mercado de valores de Panamá, colocando \$45.5 millones en el mercado secundario, lo cual nos demuestra la confianza del inversionista en nuestra gestión, y en nuestros planes de seguir siendo el supermercado de mayor preferencia de las familias panameñas.

De cara al futuro, en Supermercados XTRA continuaremos 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 nuestros resultados financieros, preservando la generación de efectivo; cuidando los gastos y asegurando que sus inversiones se encuentren alineadas con su estrategia corporativa.

#### **IV. DIVULGACIÓN**

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2022 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

22 de noviembre de 2022  
Apoderado Legal;



---

Angel Alvarado  
Presidente  
Supermercados Xtra, S.A.

MF

## **Supermercados Xtra, S.A.**

Estados financieros al 30 de septiembre de 2022 e Informe de compilación de la administración del 22 de noviembre de 2022.

*WIP*



# Supermercados Xtra, S.A.

## Informe de compilación de la administración y Estados Financieros al 30 de septiembre de 2022

Contenido	Páginas
Informe de compilación	13
Estado de situación financiera	14 - 15
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	16
Estado de cambios en el patrimonio	17
Estado de flujos de efectivo	18
Notas a los estados financieros	19 - 59

MF

## INFORME DE COMPILACIÓN

Señores

**Supermercados Xtra, S.A.**

Junta Directiva y Accionistas

Panamá, República de Panamá

El estado de situación financiera de Supermercados Xtra, S.A. al 30 de septiembre de 2022, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022 y 2021, han sido preparados con base en los libros de contabilidad sin auditoría del grupo, motivo por el cual no incluye opinión sobre dichos estados financieros.

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

La Administración es responsable por estos estados financieros.



Mikhael Fong

Contador Público Autorizado

Licencia de idoneidad No. 0661-2019

22 de noviembre de 2022

Panamá, Rep. de Panamá



## Supermercados Xtra, S.A.

Estado de situación financiera

30 de Septiembre 2022

(En balboas)

Activos	Notas	2022 Septiembre	2021 Diciembre
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en banco	5	17,136,930	41,619,039
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	9,983,654	15,047,958
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas	4	1,028,313	1,148,468
Inventarios, netos	7	91,238,346	87,166,740
Otros activos	11	2,548,953	1,216,951
Activos corrientes por impuestos		5,015,795	-
Total de activos corrientes		126,951,991	146,199,156
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, planta y equipo	8	85,526,475	76,378,791
Activos intangibles, neto	9	160,069,788	159,949,534
Plusvalía	10	78,732,750	78,732,750
Activos por derecho de uso, netos	16	147,668,221	152,449,223
Activo por impuesto diferido	20	6,442,555	5,371,557
Otros activos	11	6,816,948	5,403,065
Total de activos no corrientes		485,256,737	478,284,920
Total de activos		612,208,728	624,484,076

## Supermercados Xtra, S.A.

Estado de situación financiera  
30 de Septiembre 2022  
(En balboas)

		2022	2021
Pasivos y patrimonio	Notas	Septiembre	Diciembre
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Préstamos	13	5,007,448	487,500
Bonos emitidos e intereses por pagar	17	-	-
Obligaciones por arrendamientos	16	11,349,836	10,697,488
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	114,725,896	99,966,214
Otros pasivos	24	725,173	755,626
Pasivos por impuestos corrientes		844,683	2,052,694
Total de pasivos corrientes		132,653,036	113,959,522
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos emitidos	17	193,458,292	149,103,615
Obligaciones por arrendamientos	16	162,257,045	163,315,671
Pasivo por impuesto diferido	20	4,655,609	3,871,025
Provisión para prima de antigüedad	15	3,022,627	2,400,562
Total de pasivos no corrientes		363,393,573	318,690,873
Total de pasivos		496,046,609	432,650,395
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	18	98,749,800	155,785,310
Impuesto de dividendos prepagados		(1,532,896)	(861,245)
Utilidades no distribuidas		18,945,215	36,909,616
Total de patrimonio		116,162,119	191,833,681
Total de pasivos y patrimonio		612,208,728	624,484,076

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

## Supermercados Xtra, S.A.

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral  
Del periodo comprendido del 01 de enero al 30 de septiembre de 2022  
(En balboas)

	Notas	2022 Septiembre	2021 Septiembre
Ingresos de actividades ordinarias		609,491,342	587,295,397
Costos de ventas		<u>(481,721,279)</u>	<u>(460,482,275)</u>
Ganancia bruta		127,770,063	126,813,122
Otros ingresos	21	17,211,165	13,402,117
Gastos de depreciación y amortización	9, 10	(11,167,371)	(10,516,829)
Depreciación de los activos por derecho de uso	17	(12,025,489)	(11,722,264)
Gastos de salarios y beneficios a empleados	14	(48,015,766)	(45,221,032)
Costos financieros, netos	22	(11,741,629)	(8,469,791)
Costos financieros por arrendamientos	22	(9,879,198)	(9,378,081)
Gastos de ventas generales y administrativos	19	<u>(38,400,648)</u>	<u>(36,492,852)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		<u>13,751,127</u>	<u>18,414,390</u>
Impuesto sobre la renta corriente	20	(3,907,238)	(5,492,447)
Beneficio por impuesto diferido		309,097	589,312
Total de gasto de impuesto sobre la renta		<u>(3,598,141)</u>	<u>(4,903,135)</u>
Ganancia neta del año		<u>10,152,986</u>	<u>13,511,255</u>

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

MF

ds

## Supermercados Xtra, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022  
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital pagado en exceso	Acciones en Tesorería	Impuestos de dividendos prepagados	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	18	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	18	155,785,310			(861,245)	36,909,616	191,833,681
Ganancia del año		-	-	-	-	10,152,986	10,152,986
Distribución de dividendos		-	-	-	375,778	(25,647,089)	(25,271,311)
Impuestos de dividendos prepagados		-	-	-	(1,047,429)	-	(1,047,429)
Acciones en Tesorería		-	-	(31,157,062)	-	-	(31,157,062)
Capital pagado en exceso		-	(25,878,448)	-	-	(2,470,298)	(28,348,746)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	18	155,785,310	(25,878,448)	(31,157,062)	(1,532,896)	18,945,215	116,162,119

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

W/E

## Supermercados Xtra, S.A.

### Estado de flujos de efectivo

Del periodo comprendido del 01 de enero al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

	Notas	2022 Septiembre	2021 Septiembre
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia del año		10,152,986	13,511,255
Ajustes por:			
Gasto de impuesto corriente reconocido en resultados	20	3,598,141	5,492,447
Pasivo por impuesto diferido	20	784,584	590,495
Activo por impuesto diferido		(1,070,998)	(1,179,807)
Descarte por activos en desuso		6,598	(19,037)
Provisión para obsolescencia de inventario		(533,444)	(62,173)
Intereses recibidos		(11,570)	(121,947)
Costos financieros por arrendamientos	16	9,879,198	9,378,081
Costos financieros por financiamientos	22	191,464	68,661
Costos financieros por factoring	22	1,360,437	1,806,444
Costos financieros por bonos	22	10,201,298	6,716,633
Amortización de costos de emisión de bonos	17	466,396	0
Depreciación y amortización de activos no corrientes	8, 9	11,167,371	10,516,829
Depreciación de los activos por derecho de uso	16	12,025,489	11,722,264
Aumento de provisión para prestaciones prima de antigüedad	15	788,572	381,552
		<u>59,006,522</u>	<u>58,801,697</u>
Variación en el capital de trabajo:			
aumento de cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar		5,064,304	25,261,168
Disminución (aumento) de inventarios		(3,538,162)	1,217,200
Disminución de otros activos		(2,745,885)	(7,302,209)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales y de otras cuentas por pagar		9,990,932	(26,694,141)
Aumento en cuentas por cobrar compañía relacionada		120,155	4,577
Disminución en activos corrientes por impuestos		(5,015,795)	(1,366,315)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes		(1,208,011)	(210,411)
Disminución de otros pasivos		(30,453)	(107,268)
		<u>61,643,607</u>	<u>49,604,298</u>
Efectivo proveniente de las operaciones			
Pago de prima de antigüedad	15	(166,507)	(78,619)
Intereses recibidos		11,570	121,947
Intereses pagados por factoring		(1,360,437)	(1,806,444)
Intereses pagados por préstamos		(184,016)	(76,735)
Intereses pagados bonos		(10,141,240)	(6,291,020)
Intereses pagados		(11,685,693)	(8,174,199)
Impuesto sobre la renta pagado		(8,708,589)	(6,681,814)
		<u>41,094,388</u>	<u>34,791,613</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación			
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	8	(19,354,392)	(6,228,707)
Pagos por adquisición de activos intangibles	9	(1,087,515)	(533,285)
		<u>(20,441,907)</u>	<u>(6,761,992)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aumento de préstamos	13	20,000,000	15,000,000
Pagos de préstamos	13	(15,487,500)	(15,150,000)
Emisión de bonos corporativos	17	100,000,000	0
Pago de bonos corporativos	17	(55,000,000)	0
Aumento en costos de emisión de bonos	17	(1,171,777)	(223,053)
Pago de obligaciones por arrendamiento	16	(7,650,765)	(7,003,032)
Dividendos pagados	18	(25,647,089)	(19,988,206)
Acciones en Tesorería	18	(31,157,062)	0
Capital pagado en exceso	18	(25,878,448)	0
Desvalorización en acciones	18	(2,470,298)	0
Impuesto de dividendos prepagados	18	(671,651)	(4,913)
		<u>(45,134,590)</u>	<u>(27,369,204)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento			
Disminución neto en efectivo y equivalente de efectivo			
		(24,482,109)	660,417
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>17,136,930</u>	<u>30,855,333</u>

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

M/F

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre 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 (14) como Xtra Market, (5) Maxi Feria Xtra y (3) 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 de 30 de enero de 2017 y comunicado a la Dirección General de Ingresos (DGI) el 17 de mayo de 2017.

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

Mediante Resolución SMV No. 418-19 del 14 de octubre de 2019 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 30 de septiembre de 2022 (2021: B/.150,000,000).

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

#### 2. Políticas de contabilidad significativas

##### 2.1 Estado de cumplimiento

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

##### 2.2 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.

MF

## **Supermercados Xtra, S.A.**

### **Notas a los estados financieros**

#### **Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022**

(En balboas)

---

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

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2 son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3 son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

#### **2.3 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 Notas 4.1 Provisión para cuentas incobrables.

#### **2.4 Plusvalía**

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

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

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

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

#### **2.5 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

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

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

---

### Venta de bienes

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

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

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

### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son 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 3.6.

### 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.

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

---

### 2.5 Arrendamientos

#### 2.5.1 La Empresa como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Supermercados Xtra, S.A.**

### **Notas a los estados financieros**

**Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022**

(En balboas)

---

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

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

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

Cada vez que la Empresa incurre en una obligación por los costos de 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 16).

#### **2.5.2 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

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

---

financieros se asignan a períodos contables para reflejar una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta pendiente de la Empresa con respecto a los arrendamientos.

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

El plazo promedio de arrendamiento es de 12.25 años.

### 2.6 Costos de deudas

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

### 2.7 Impuesto sobre la renta

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

#### Impuesto corriente

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

#### Impuesto diferido

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

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

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

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

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

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

### 2.8 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 años
Planta y equipos	5 a 10 años
Mejoras	10 años

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

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

### 2.9 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 sobre sus vidas útiles estimadas. La vida útil estimada y el método de

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

#### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

---

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.

#### **2.10 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.

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.

# **Supermercados Xtra, S.A.**

## **Notas a los estados financieros**

**Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022**

(En balboas)

---

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.

### **2.11 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.

### **2.12 Instrumentos financieros**

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

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

### **2.13 Activos financieros**

La clasificación de los activos financieros su depende de la naturaleza y se determina al momento del reconocimiento inicial. 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.

#### **2.13.1 Efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos, depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

## **Supermercados Xtra, S.A.**

### **Notas a los estados financieros**

**Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022**

(En balboas)

---

#### **2.13.2 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 Panama Solidario u otros programas de Gobierno, como IFARHU, Vales por incentivos laborables 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.

#### **2.13.3 Baja de activos financieros**

La Empresa da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiran parte los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de ese activo financiero a otra entidad. Si la Empresa no transfiere ni retiene 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.

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

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

---

### **2.14 Pasivos financieros e instrumentos financieros de capital emitidos por la Empresa**

#### **2.14.1 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.

#### **2.14.2 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.

#### **2.14.3 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2022 están clasificados como otros pasivos financieros.

##### **2.14.3.1 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.

#### **2.14.4 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.

#### **2.14.5 Provisión para prestaciones laborales**

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

La Ley 44 de 12 de agosto de 1995 establece, a partir de la vigencia de la Ley, la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la indemnización por despido

MF

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

---

injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo deberá constituirse con base a la cuota parte relativa a la prima de antigüedad.

#### **2.14.6 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.

#### **2.14.7 Información por segmentos**

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

### **3 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.

#### **3.1 Provisión cuentas incobrables**

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

La Empresa no ha efectuado ajustes al modelo por forward looking, debido a que no ha habido una morosidad importante derivado del COVID-19. La estimación de las tasas de pérdidas de las cuentas por cobrar se realiza con base a la información más reciente al cierre de cada año, por lo cual el ajuste point-in-time no es significativo. La Administración efectúa una revisión trimestral de los parámetros del modelo de pérdidas esperadas. El Comité Financiero, sobre una base recurrente, realiza reuniones para evaluar posibles eventos que podrían impactar la cartera y su reserva de cuentas por cobrar. Si el Comité Financiero identifica eventos que podrían tener un impacto en el modelo, se realizan los ajustes correspondientes.

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

---

### 3.2 *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.

### 3.3 *Deterioro de plusvalía, marca y clientela*

#### *Plusvalía y marca:*

El importe recuperable de la plusvalía 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 7.6% 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 del 5% 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.

#### *Clientela:*

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

### 3.4 *Deterioro y obsolescencia de inventarios.*

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

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

#### 4 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	
	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Centro Super Market, S.A.	915,955	745,408
Consortio De Valores, S.A.	112,358	403,060
	<u>1,028,313</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.

#### 4.1 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.

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Servicios de alojamiento de planilla - personal clave	1,132,808.00	3,904,213
Servicios de vigilancia	4,394,416.00	4,586,933
Honorarios por servicios de alojamiento de planilla	6,000.00	13,500

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

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

#### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

#### 5 Efectivo y depósitos en banco

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Cajas menudas	249,354	391,095
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	2,026,482	1,978,336
Cuentas corrientes	14,861,094	39,249,608
Total de efectivo y depósitos en banco	<u>17,136,930</u>	<u>41,619,039</u>

#### 6 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Cuentas por cobrar comerciales, privada	3,777,024	6,056,095
Cuentas por cobrar comerciales, entidades públicas	1,998,453	5,592,280
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>5,775,477</u>	<u>11,648,375</u>
Cheques devueltos	7,247	24,462
Cuentas por cobrar empleados	70,389	27,187
Cuentas por cobrar, otras	4,130,541	3,347,934
Sub-total	<u>4,208,177</u>	<u>3,399,583</u>
Total	<u>9,983,654</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.

#### 6.1 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.

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

#### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

#### Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales privadas.

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Corriente	2,315,349	4,510,687
31 - 120 días	1,169,048	1,289,405
121 - 210 días	24,508	10,075
Más de 211	268,119	245,928
	<u>3,777,024</u>	<u>6,056,095</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.

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
1- 180 días	814,389	3,789,535
181 - 360 días	156,460	102,267
Mas de 1 año	1,027,604	1,700,478
	<u>1,998,453</u>	<u>5,592,280</u>

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Saldo al inicio del año	628,189	537,270
Incremento a la provisión	53,984	90,919
Disminucion a la provisión	39,175	-
Saldo al final del año	<u>721,348</u>	<u>628,189</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

### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

#### 7 Inventarios

Los inventarios se agrupan en las siguientes categorías:

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Supermercado	60,864,174	55,852,248
Fresco	8,273,484	7,953,618
Farmacia	7,272,743	5,321,052
Ferretería	2,907,368	2,684,841
Ropa y accesorios	2,209,996	2,847,805
Accesorios para el hogar	4,425,788	3,915,352
Escolar y oficina	503,701	1,039,903
Otros	76,863	1,414,426
Electrónica	1,313,016	2,407,326
Recreación	2,218,096	2,243,158
Línea blanca y mueblería	747,221	840,819
Juguetería	957,981	690,269
Restaurante y panadería	379,503	334,067
	<u>92,149,934</u>	<u>87,544,884</u>
Menos: provisión para inventarios	(911,588)	(378,144)
Total de inventarios	<u>91,238,346</u>	<u>87,166,740</u>

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Saldo al inicio del año	(378,144)	(871,438)
Incremento	(562,520)	(536,686)
disminución	<u>29,076</u>	<u>1,029,980</u>
Saldo al final del año	<u>(911,588)</u>	<u>(378,144)</u>



# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

### 9 Activos intangibles

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Costo		
Saldo inicial	172,989,767	171,769,012
Baja		
Adiciones	1,087,515	1,220,755
Saldo al 30 de septiembre de 2022	174,077,282	172,989,767
Amortización y deterioro del valor acumulado		
Saldo inicial	13,040,233	10,475,957
Baja		
Gasto por amortización	967,261	2,564,276
Saldo al 30 de septiembre de 2022	14,007,494	13,040,233
Saldo neto	160,069,788	159,949,534

El activo intangible está compuesto por:

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
<b>Activos Intangibles</b>		
Cientela	66,939,000	66,939,000
Marca	96,000,000	96,000,000
Derecho de Llave	2,650,000	2,000,000
Base de datos y software	8,488,282	8,050,767
	174,077,282	172,989,767

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

#### 10 Plusvalía

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Plusvalía	78,732,750	78,732,750

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

Con base en 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 descuento 7.6%. 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.

#### 11 Otros activos

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Pagos anticipados	1,493,440	132,063
Fondo de cesantía	3,287,863	2,943,319
Depósitos en garantía	3,486,932	2,417,634
Fondo Fideicomiso	42,153	42,112
Reclamo por cobrar	99,505	98,151
Otros	956,008	986,737
Total	9,365,901	6,620,016
Corriente	2,548,953	1,216,951
No corriente	6,816,948	5,403,065
	9,365,901	6,620,016

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

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

#### 12 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Cuentas por pagar comerciales	101,096,401	85,001,924
Gastos acumulados	13,086,800	14,037,345
Otras cuentas por pagar	542,607	926,945
	<u>114,725,808</u>	<u>99,966,214</u>

#### 13 Préstamos

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
<b>Banco General</b>		
Préstamo comercial con pagos mensuales, con tasa de interés de 3.88% mas FECL 1% , fecha de vencimiento 19/10/2022.	5,000,000	-
<b>Scotiabank</b>		
Préstamo comercial con pagos trimestrales, con tasa de interés de 2.70% mas FECL 1% , fecha de vencimiento 26/09/2022.	-	487,500
Subtotal	<u>5,000,000</u>	<u>487,500</u>
<b>Intereses</b>		
Intereses por pagar	<u>7,448</u>	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	5,007,448	487,500
Porción a corto plazo	<u>(5,007,448)</u>	<u>(487,500)</u>
Porción a largo plazo	<u>-</u>	<u>-</u>

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.

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

#### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Saldo al inicio del año	487,500	800,000
Financiamientos recibidos	20,000,000	15,000,000
Pagos realizados	<u>(15,487,500)</u>	<u>(15,312,500)</u>
Saldo al final	<u>5,000,000</u>	<u>487,500</u>

Se detallan los desembolsos futuros no descontados basados en los préstamos correspondientes al 30 de junio de 2022.

	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	1 mes	De 1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 año a 5 años	Más de 5 años	Total	Saldo en Libros
Instrumentos de tasa fija	4.88%	5,012,864	-	-	-	-	5,012,864	5,000,000
Totales		<u>5,012,864</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,012,864</u>	<u>5,000,000</u>

#### 14 Salarios y beneficios a empleados

Los salarios y beneficios a empleados por el año terminado el 30 de septiembre de 2022, se detallan a continuación:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Salarios y beneficios a empleados	35,282,450	34,435,712
Vacaciones y décimo tercer mes	6,096,497	5,109,997
Cuotas patronales	5,848,247	5,229,708
Prima de antigüedad	<u>788,572</u>	<u>445,616</u>
	<u>48,015,766</u>	<u>45,221,033</u>

Dentro de los salarios y beneficios a empleados existen B/. 1,132,808 pagados a personal clave de la Empresa en concepto de salarios, gastos de representación, honorarios y otras remuneraciones.

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

#### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

#### 15 Provisión para prima de antigüedad

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Saldo al inicio del año	2,400,562	1,506,750
Incremento a la provisión cargado a gasto	788,572	1,602,616
Disminución	(166,507)	(708,804)
Saldo al final	<u>3,022,627</u>	<u>2,400,562</u>

#### 16 Arrendamientos

La Empresa arrienda activos, como locales, el plazo promedio de arrendamiento es de 10 años.

#### Activos por derecho de uso

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Activo por derecho de uso		
Saldo inicial	197,483,169	187,437,425
Adiciones	112,116,856	10,045,744
Bajas	(136,133,649)	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>173,466,376</u>	<u>197,483,169</u>
Depreciación del activo por derecho de uso		
Saldo inicial	(45,033,946)	(29,302,708)
Gasto por amortización	(12,025,489)	(15,731,238)
Bajas	31,261,280	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>(25,798,155)</u>	<u>(45,033,946)</u>
Activos por derecho de uso, netos	<u>147,668,221</u>	<u>152,449,223</u>

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

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

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Aumento de la depreciación del activo por derecho de uso	12,025,489	11,722,264
Aumento de los costos financieros	9,879,198	9,378,081
Aumento de otros gastos	(90,732)	(133,780)

#### ▪ Pasivos por arrendamientos

Los pasivos por arrendamientos son descontados a tasas de descuentos que se encuentran dentro de un rango de 5.99% a 8.77%, los saldos se presentan a continuación:

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Montos adeudados por liquidación dentro de los 12 meses(Mostrados bajo pasivos corrientes)	11,349,836	10,697,488
Montos adeudados por liquidación despues de 12 meses	162,257,045	163,315,671
	<u>173,606,881</u>	<u>174,013,159</u>

El movimiento del pasivo por arrendamiento se resume de la siguiente forma:

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Saldo inicial	174,013,159	173,431,099
Adiciones	112,116,856	10,045,744
Bajas	(119,924,287)	-
Ajuste por renovación de contratos	15,051,918	-
Gasto de interes	9,879,198	12,414,358
Otros ajustes	-	23,356
Pagos	(17,529,963)	(21,901,398)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>173,606,881</u>	<u>174,013,159</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 entidad.

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Menor a 1 año	11,349,836	10,697,488
Mas de 1 año, menor a 5 años	57,051,846	53,863,821
Mas de 5 años	105,205,199	109,451,850
	<u>173,606,881</u>	<u>174,013,159</u>

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

Los pagos futuros no descontados se presentan a continuación:

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
1 mes	1,961,494	1,826,592
De 1 a 3 meses	3,923,434	3,654,621
3 meses a 1 año	18,064,991	16,709,243
1 año a 5 años	97,729,076	91,724,955
Más de 5 años	129,520,581	138,204,751

### 17 Bonos por pagar

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

Serie	Fecha de emisión	Saldo	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Resolución No.
Serie A	22 de octubre de 2019	65,000,000.00	5.35%	5 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie B	22 de octubre de 2019	65,000,000.00	6.00%	7 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie C	03 de abril 2020	10,000,000.00	5.35%	5 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie D	03 de abril 2020	10,000,000.00	6.00%	7 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie E	03 de enero 2022	11,537,550.00	3M LIBOR +3.87%	5 años	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie F	05 de enero 2022	10,962,450.00	3M LIBOR +3.87%	7 años	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie G	05 de enero 2022	<u>22,500,000.00</u>	3M LIBOR +3.87%	5 años	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Saldo neto		<u>195,000,000.00</u>			

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Saldo inicial del año	150,000,000	150,000,000
Adiciones	100,000,000	-
Pagos realizados	(55,000,000)	-
Subtotal	195,000,000	150,000,000
Mas:		
Intereses por pagar	296,516	236,458
Menos:		
Costos de emisión	(1,838,224)	(1,132,843)
Saldo al final	193,458,292	149,103,615

A continuación, movimiento anual de los costos de emisión:

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Saldo inicial del año	1,132,843	1,383,889
Más: costo de emisión de deuda	1,171,777	97,036
Menos: amortización	(466,396)	(348,082)
Saldo al final	1,838,224	1,132,843



MF

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

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

Los principales términos y condiciones son las siguientes:

#### Términos y Condiciones de la Emisión

**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 USD107 millones, realizar inversiones de capital en nuevas tiendas de ventas al por menor por aproximadamente USD21 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 USD1.9 millones al momento de colocar las Series A y B)

#### Pago de intereses

**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

Series	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	3MLIBOR+3.87%	N/A	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie F:	10,962,450	5 años	3MLIBOR+3.87%	N/A	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie G:	22,500,000	5 años	3MLIBOR+3.87%	N/A	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
<b>Total</b>	<b>195,000,000</b>				

#### Suscripción

BG y Banistmo suscribirán US130,000,000 millones de la emisión, incluyendo 100% de las Series A y B, USD20,000,000 millones de las Series C y D, US 25,639,000 serie E, US 24,361,000 Serie F y US 50,000,000 Serie G.

Series A, B, C, D aprobadas en base a resolución SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019 y serie E, F, G en base a modificación de resolución SMV-556-21-23 de diciembre de 2021 y resolución No. 232-22 de 16 de junio de 2022.

MYF

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

#### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

Se detallan los desembolsos futuros no descontados basados en los bonos vigentes al 30 de septiembre 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 Serie A/D	5.35%-6%	2,151,771	6,478,958	169,062,556	-	177,693,285	150,000,000
Bonos emitidos E/G	3MLIBOR +3.87%	846,333	2,458,299	56,174,267	-	59,568,899	45,000,000
Totales		<u>2,998,104</u>	<u>8,937,257</u>	<u>225,236,823</u>	<u>-</u>	<u>237,262,184</u>	<u>195,000,000</u>

## 18 Patrimonio

El capital social de la entidad está compuesto 12,500,000 acciones sin valor nominal, de las cuales están en circulación 10,000,000 al 30 de septiembre del 2022 (2021:100,000 acciones en circulación), con un valor pagado de las acciones que asciende a B/.98,749,800 (2021: B/.155,785,310).

El 6 de enero del 2022, Supermercados Xtra y los accionistas fundadores de Supermercados Xtra, S.A. concretaron la recompra de 53,000 acciones propiedad de Souq Investment LP, equivalente al 53% de las acciones emitidas y en circulación de Supermercados Xtra, S.A., por lo tanto, Souq Investment LP deja de ser accionista de Supermercados Xtra, S.A.

De acuerdo con la resolución No. SMV -237-22 del 23 de junio de 2022, se hace de conocimiento público que los accionistas del emisor han adquirido privadamente acciones comunes en Tesorería del emisor.

En reunión de la Junta Directiva celebrada el 08 de marzo de 2022, se autorizó el pago de dividendos por un monto total de B/.9,394,457 (2022: B/.16,252,632 con fecha 03 de enero de 2022).

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

#### 19 Gastos de ventas generales y administrativos

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

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Servicios básicos	10,623,687	9,884,431
Servicio de vigilancia y alarma	4,648,700	4,656,765
Reparaciones y mantenimiento	4,381,729	3,887,412
Transportes y viáticos	3,152,327	2,975,834
Impuestos varios	2,601,902	2,656,769
Publicidad y promociones a clientes	2,992,726	2,599,410
Comisiones - tarjetas y otros	2,179,957	1,676,032
Alquileres	1,718,149	1,345,462
Honorarios profesionales	1,568,017	1,409,642
Seguros varios	504,750	518,021
Papelería y útiles de oficina	442,168	331,347
Donaciones	37,601	47,500
Otros	3,552,069	4,504,227
	<u>38,403,782</u>	<u>36,492,852</u>

#### 20 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 de 2 de febrero de 2005, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

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

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

El detalle del gasto de impuesto se detalla a continuación:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	13,751,127	18,414,390
Impuesto a la tasa impositiva vigente 25%	3,437,782	4,603,598
Efecto fiscal de los gastos que no son deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más:		
Intereses sobre préstamos no deducibles	1,174,150	799,566
Multas y recargos	7,797	11,371
Gastos no deducibles de períodos anteriores	96,073	404,830
Menos:		
Ingresos exentos	(2,892)	(30,487)
Plusvalía	(1,114,769)	(885,743)
Total de impuesto sobre la renta, neto.	3,598,141	4,903,134
A continuación resumen del gasto del impuesto sobre la renta, neto:		
Gastos impuesto sobre la renta corriente	(3,907,238)	(5,492,447)
Impuesto sobre la renta diferido	309,097	589,312

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,871,025	3,071,776
Más:		
Plusvalía	784,584	787,327
Menos:		
Provisión de cuentas incobrables	-	11,922
Impuesto diferido pasivo	4,655,609	3,871,025



MF

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

#### Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Impuesto diferido activo, al inicio del año	5,371,557	3,824,096
Mas:		
Derecho de Uso - Arrendamientos	1,093,681	1,547,461
Impuesto diferido activo, al 30 de septiembre de 2022	6,465,238	5,371,557

#### 21 Otros ingresos

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Ingresos por acuerdos comerciales	13,636,422	8,154,859
Otros ingresos	3,574,743	613,361
	17,211,165	8,768,220

#### 22 Costos financieros

Los costos financieros se presentan de la siguiente manera:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	11,570	121,947
Costos financieros por factoring	(1,360,437)	(1,806,444)
Costos financieros por financiamientos	(191,464)	(68,661)
Costos financieros por bonos	(10,201,298)	(6,716,633)
Costos financieros, netos	(11,741,629)	(8,469,791)
Costos financieros en pasivos por arrendamientos	(9,879,198)	(9,378,081)
Total costos financieros	(21,620,827)	(17,847,872)

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

### 23 Instrumentos financieros

#### 23.1 Administración del capital

Los objetivos principales de la Empresa al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. La estrategia general de la Empresa se mantiene 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, 16, 17 y el efectivo en bancos) y el patrimonio (que comprende las acciones comunes, el capital adicional pagado y utilidades no distribuidas).

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

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

#### Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del 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.

#### 23.2 Índice de deuda neta y patrimonio

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Deuda (i)	198,465,740	149,591,115
Efectivo y bancos (incluyendo el efectivo y saldos en bancos)	(17,136,930)	(41,619,039)
Deuda neta	181,328,810	107,972,076
Patrimonio (ii)	116,162,119	191,833,681
Índice de deuda neta y patrimonio	1.56	0.56

#### 23.3 Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

---

### **23.4 Riesgo de mercado**

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

### **23.5 Riesgo de crédito**

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

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

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

### **23.6 Riesgo de liquidez**

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

### **23.5 Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

## Supermercados Xtra, S.A.

### Notas a los estados financieros

Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(En balboas)

	Septiembre - 2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y depósitos en banco	17,136,930	17,136,930	41,619,039	41,619,039
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	9,983,654	9,983,654	15,047,958	15,047,958
<b>Total de activos financieros</b>	<u>27,120,584</u>	<u>27,120,584</u>	<u>56,666,997</u>	<u>56,666,997</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar	114,725,808	114,725,808	99,966,214	99,966,214
Bonos emitidos	193,458,292	193,279,322	149,103,615	139,313,178
Préstamos	5,007,448	4,385,988	487,500	719,464
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>313,191,548</u>	<u>312,391,118</u>	<u>249,557,329</u>	<u>239,998,856</u>

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

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

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

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

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

#### 24 Otros pasivos

Los otros pasivos surgen del Programa de lealtad de clientes Full Xtra, reconocidos de conformidad con la NIIF 15, al 30 de septiembre del 2022. Los ingresos diferidos eran de B/. 725,173 (2021: B/. 833,336).

MF

dt

## **Supermercados Xtra, S.A.**

### **Notas a los estados financieros**

**Los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022**

(En balboas)

---

#### **25 Compromisos y contingencias**

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

#### **26 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros para los (9) primeros meses terminados el 30 de septiembre de 2022, han sido aprobados y autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 22 de noviembre de 2022.

## CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Bonos Corporativos por US\$250,000,000.00

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

1. Nombre del Emisor: Supermercados Xtra, S.A., tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
2. Resolución de registro de valor: La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-418-19 del 14 de octubre de 2019.
3. Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado: Monto máximo de Doscientos Cincuenta Millones de dólares moneda legal de los Estados Unidos de América (USD250,000,000.00).
4. Total de Bienes Administrado del Fideicomiso: Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 30 de septiembre de 2022 del Fideicomiso FID 3195 ascendían a US\$42,237.79.
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	7.44029%	3-ene-27
F	5-ene-22	24,361,000.00	10,962,450.00	7.44029%	5-ene-27
G	3-ene-22	50,000,000.00	22,500,000.00	7.44029%	3-ene-27

\*Nota: El 29 de junio de 2022, el emisor realizó una redención anticipada parcial para las Series E, F y G

6. El Fideicomiso identificado FID 3195, al cierre del 30 de septiembre de 2022 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos:

A. En las Cuentas Fiduciarias:

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuenta Bancaria Local	42,237.79	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 USD822,500.00 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 USD42,237.79 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 Fideicomitidos cedidos al Fideicomiso según su vencimiento:

Al 30 de septiembre de 2022 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Depósitos en banco	42,237.79	-	-	42,195.25
Total de activos	42,237.79	0.00	0.00	42,237.79

*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-dic-21	2,128,125.00	100%	2,176,542.25	102%
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%

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

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

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

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

Basado en lo anterior y que a fecha no se ha recibido una Declaración de Vencimiento Anticipado, se deja constancia que el Fiduciario hace cualquier calculo de Reserva de Servicio de Deuda establecido en el Prospecto Informativo basado en los Bienes Fiduciarios que mantiene a fecha de 30 de septiembre de 2022 como parte del Fideicomiso de Garantía

Reserva de Servicio de Deuda al 30 de septiembre de 2022

Bienes en Fideicomiso	<u>2,999,168.35</u>	100.04%
Próximo Pago	2,998,103.81	

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 17 de octubre de 2022.

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



Dayra Santana  
Firma Autorizada



01 SEP 2022

## Fitch Revisa Perspectiva de Supermercados Xtra a Estable y Afirma Calificación en 'A+(pan)'

Fitch Ratings - San Jose - 01 Sep 2022: Fitch Ratings revisó la Perspectiva de Supermercados Xtra S.A. (Xtra) a Estable desde Negativa y afirmó la calificación de largo plazo en escala nacional de Panamá en 'A+(pan)'. Al mismo tiempo, afirmó en 'A+(pan)' la calificación de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por hasta USD250 millones.

La revisión de la Perspectiva a Estable considera la capitalización realizada por Xtra durante el segundo trimestre de 2022 (2T22), y refleja la expectativa de Fitch de que la compañía mantenga niveles de apalancamiento bruto ajustados por arrendamientos cercanos a 5.0 veces (x) 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, que le permitirá mantenerse libre de endeudamiento adicional.

Las calificaciones de Xtra 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.

### 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 veces 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, y un aumento en la competencia en el sector, entre otros.

Estos factores 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 por debajo de 10.5% de 2022 a 2025. A pesar de esto, se considera que Xtra se encuentra bien posicionado para afrontar las condiciones actuales del entorno.

**Cambio en Estructura de Capital:** Durante el 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 fueron utilizados para financiar el crecimiento

M/F

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.

Posteriormente, en el mes de junio 2022, los accionistas capitalizaron la empresa por la suma de USD50 millones, que a su vez fueron utilizados 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 4 de julio de 2022, haciendo la primera emisión pública de acciones de Xtra. El uso de los fondos fue uso corporativo de los accionistas como parte de la capitalización previamente 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 saldo de deuda total al cierre de junio de 2022 fue de USD198.5 millones. Fitch espera que la compañía 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 menor densidad de población, 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 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 le han permitido a Xtra ser la cadena de supermercados con mayor participación de mercado en Panamá (aproximadamente 28%). Al 30 de junio de 2022, contaba con 40 supermercados en el territorio panameño, divididos en 18 Super Xtra, 14 Xtra Market y cinco Maxi Feria y tres Feria, con un total de 107.3 mil metros cuadrados de piso de ventas.

**Plan de Expansión Acelerado:** Xtra tiene un plan acelerado de expansión que podría incrementar el piso de ventas actual en aproximadamente 33% hacia 2025, según estimaciones de Fitch. 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 mantenido una posición financiera estable a lo largo de los años, con crecimientos anuales robustos en ventas y niveles sostenibles de generación de flujo de caja operativo (FCO). Por otro lado, el FFL ha sido mayormente negativo debido principalmente a la implementación del plan de expansión, con el cual incrementó el piso de ventas en 81% de 2016 a 2021.

MF

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% en el mismo período y alcanzó USD87.1 millones. Fitch estima que las ventas de 2022 serán cercanas a USD846 millones, con un margen EBITDAR de 10.2%, y que el FFL sea 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, ya 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: USD8.0 mil).

## SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

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

--un indicador de apalancamiento bruto ajustado por rentas a EBITDAR, de acuerdo con la metodología de Fitch, igual o menor que 4.0x de forma sostenida;

--un fortalecimiento constante en el margen operativo, el perfil de liquidez y la generación positiva de FFL.

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

--un indicador de apalancamiento bruto ajustado por rentas a EBITDAR, de acuerdo con la metodología de Fitch, superior a 5.0x de forma sostenida;

--capex y dividendos mayores 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.

## DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

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

MF

escala menor en términos de puntos de venta que sus pares principales de calificación Rey Holdings Corp. y Subsidiarias (Rey) [A(pan) Perspectiva Estable] y Grupo Melo, S.A. (Grupo Melo) [AA-(pan) Perspectiva Estable], pero una escala mayor en términos de ingresos.

En términos de rentabilidad, los márgenes de EBITDAR de Xtra (aproximadamente 10%) son favorables con respecto a Rey (cerca de 7%) y similares 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.

En opinión de Fitch, 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.

## SUPUESTOS CLAVE

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

--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.

## 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.

No se 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.

## PERFIL DEL EMISOR

Xtra se dedica a la venta de mercancía al detalle en Panamá, con un enfoque hacia el mercado popular, con precios competitivos y diversidad de productos.

## **PARTICIPACIÓN**

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del(los) emisor(es), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

## **CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL**

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 2, 2021);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

## **INFORMACIÓN REGULATORIA**

NOMBRE DEL EMISOR O ENTIDAD: Supermercados Xtra S.A.

LINK SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN: Las definiciones de calificación de Panamá se encuentran en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de "Definiciones de Calificación de Panamá".

FECHA CIERTA (FECHA DE CORTE) DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA UTILIZADA

--NO AUDITADA: 30/junio/2022;

--AUDITADA: 31/diciembre/2021.

FECHA DEL ACUERDO DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN: 31/agosto/2022

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

--CLASE DE TÍTULOS: Bonos Corporativos

--SERIES:

-Serie A: hasta USD65.0 millones;

-Serie B: hasta USD65.0 millones;

-Serie C: hasta USD10.0 millones;

-Serie D: hasta USD10.0 millones;

-Serie E: hasta USD25.6 millones;

-Serie F: hasta USD24.4 millones;

-Serie G: hasta USD50.0 millones.

--MONEDA: USD

--MONTO: 250,000,000

--FECHA DE VENCIMIENTO:

-Serie A: hasta 5 años;

-Serie B: hasta 7 años;

-Serie C: hasta 5 años;

-Serie D: hasta 7 años;

-Serie E: hasta 5 años;

-Serie F: hasta 5 años;

-Serie G: hasta 5 años.

--TASA DE INTERÉS:

-Serie A: 5.35% anual;

-Serie B: 6.0% anual;

-Serie C: 5.35% anual;

-Serie D: 6.0% anual;

-Serie E: variable;

-Serie F: variable;

-Serie G: variable.

--PAGO DE INTERESES: Trimestralmente

--PAGO DE CAPITAL:

-Series A, B, C, D: al vencimiento;

-Series E, F, G: diez (10) pagos semestrales y un (1) último pago en la Fecha de Vencimiento de las Series o en la Fecha de Redención anticipada por el Saldo Insoluto a Capital.

--REDENCIÓN ANTICIPADA:

-Serie A: Voluntarias con las siguientes penalidades: Años 2-4 a 102% y año 5 en adelante a 100%;

-Serie B: Voluntarias con las siguientes penalidades: Años 4-6 a 102% y año 7 en adelante a 100%;

-Serie C: Voluntarias con las siguientes penalidades: Años 2-4 a 102% y año 5 en adelante a 100%;

-Serie D: Voluntarias con las siguientes penalidades: Años 4-6 a 102% y año 7 en adelante a 100%;

-Serie E: Obligatorias, a 100% del Saldo Insoluto a Capital más intereses acumulados, sin prima o penalidades;

-Serie F: Obligatorias, a 100% del Saldo Insoluto a Capital más intereses acumulados, sin prima o penalidades;

-Serie G: Obligatorias, a 100% del Saldo Insoluto a Capital más intereses acumulados, sin prima o penalidades.

--GARANTÍAS: Fideicomiso de garantía que contendrá de (1) pago de intereses trimestral en efectivo o mediante garantía bancaria a satisfacción de los coestructuradores.

--USO DE LOS FONDOS: Pagar el saldo remanente de diversas líneas de crédito y deuda existente del emisor, financiar inversiones de capital del emisor.

"UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN".

## **Fitch Ratings Analysts**

### **Eduardo Trejos**

Associate Director

Analista Líder

+506 4104 7037

Fitch Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A. Edificio Fomento Urbano 3er. Nivel Sabana Norte San Jose

### **Elena Enciso**

Director

Analista Secundario

+52 55 5955 1624

### **Alberto Moreno Arnaiz**

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7033

## **Media Contacts**

### **Elizabeth Fogerty**

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

## Rating Actions

ENTITY/DEBT	RATING		RECOVERY	PRIOR
Supermercados Xtra S.A.	ENac LP	A+(pan) 	Afirmada	A+(pan) 
• senior unsecured	ENac LP	A+(pan)	Afirmada	A+(pan)
• Emisión Pública de Bonos Corporativos	ENac LP	A+(pan)	Afirmada	A+(pan)

### RATINGS KEY OUTLOOK WATCH

POSITIVE		
NEGATIVE		
EVOLVING		
STABLE		

### Applicable Criteria

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub.22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas \(pub.02 Dec 2021\)](#)

### Applicable Models

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.0.3 [\(1\)](#)

147

## Additional Disclosures

### Solicitation Status

### Endorsement Status

## DISCLAIMER & DISCLOSURES

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace:

<https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/ o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una

variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o 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 diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución

electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

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

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

Derechos de autor © 2022 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.

## Endorsement policy

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación para agencias de calificación crediticia (CRA; Credit Rating Agencies) de EU o la Regulación de 2019 de las Agencias de Calificación Crediticia de UK (enmienda, etc.) (salió de EU), según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado EU Regulatory Disclosures dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.