

REPÚBLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DE VALORES DEL MERCADO DE  
VALORES

ACUERDO 18-00

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

ANEXO No. 1 FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año Terminado el: 31 de diciembre de 2024

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

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **Bonos Corporativos**  
Resolución No. SMV-418-19 de 14 de octubre de 2019 y modificación de resolución No. SMV -556-21-23 de diciembre de 2022, resolución No. 232-22 de 16 de junio de 2022 y resolución No. SMV-373-24 de 15 de Octubre de 2024.  
**Acciones Comunes**  
Resolución No. SMV-237-22 de 23 de junio de 2022

TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono: 290-9077 Fax: N/A

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Díaz, Panamá

NOMBRE CONTACTO DEL EMISOR: Karen Arlene Barahona

CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: kbarahona@superxtra.com

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

## I PARTE: DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR

### A. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

#### A. Historia y Desarrollo del Emisor

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

Domicilio comercial: Calle 7ma, Ciudad Radial, Juan Díaz, Panamá  
Correo electrónico: kbarahona@superxtra.com

Teléfono: 290-9077

En 2017, Supermercados Xtra, S.A. adquirió a Distribuidora Xtra, S.A. a través de la compra de la totalidad de las acciones emitidas y realizó un convenio de fusión por absorción de ambas sociedades sobreviviendo la sociedad Supermercados Xtra, S.A. Este convenio fue formalizado mediante escritura pública No. 1678 de 30 de enero de 2017 y comunicado a la Dirección General de Ingresos (DGI) el 17 de mayo de 2017. Este mismo año, Souq Investment LP adquirió 53,000 acciones (53%) de las acciones emitidas.

Mediante Resolución SMV No. 418-19 del 14 de octubre de 2019 y modificación según Resolución SMV No. 556-21 de 23 de diciembre de 2021, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar los valores de la sociedad, para su oferta pública: Programa Bonos Corporativo por un valor nominal hasta B/.250,000,000; moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de mil dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y de los cuales están emitidos B/.195,000,000 al 31 de diciembre de 2023 (2022: B/.195,000,000).

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

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

Mediante resolución SMV 237-22, los accionistas fundadores adquirieron acciones en Tesorería por la suma de US\$50.0 millones, cuyos fondos fueron empleados para ejercer la redención parcial de las series E, F y G de los bonos corporativos emitidos en enero

2022, quedando dichas series con un saldo insoluto de \$45.0 millones que fueron redimidos anticipadamente en el mes de marzo de 2024.

En el año 2024 la empresa realizó la emisión de un programa rotativo de bonos corporativos hasta por \$300 millones de dólares. Al redimirse la primera serie del programa de bono del 2019 por \$65 millones, la empresa emitió la serie A de este nuevo programa por \$110 millones, cuyo monto incluía el repago de un préstamo puente tomado en el mes de marzo de 2024 por \$45 millones utilizado para redimir las series E, F y G de la emisión inicial.

Agregando a lo anterior, con los fondos de dicha serie, el Emisor continuó con sus planes de expansión en 2024, abriendo 2 Maxi Feria, una en Tortí y otra en San Félix y una Feria El Trébol. Asimismo, incursionó en un nuevo formato de Farmacias independientes (*Stand Alone*) con dos aperturas en el último trimestre del año, ubicadas en la ciudad de Panamá, ambas ubicadas en la zona de Vía España.

Mediante Resolución SMV No.418-19 del 14 de octubre de 2019 y modificación según Resolución SMV No.556-21 del 23 de diciembre de 2021, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar los valores de la sociedad, para su oferta pública: Programa Bonos Corporativo por un valor nominal hasta US\$ 250m; 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 US\$ 85 millones al 31 de diciembre de 2024.

Mediante resolución SMV No. 373-24 del 15 de octubre del 2024 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 US\$ 300 millones; moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de mil dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y de los cuales están emitidos US\$ 110 millones al 31 de diciembre de 2024.

Serie	Fecha de emisión			Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Resolución No.
		2024	2023			
Serie A	22 de octubre de 2019		65,000,000	5.35%	5 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie B	22 de octubre de 2019	65,000,000	65,000,000	6.00%	7 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie C	03 de abril 2020	10,000,000	10,000,000	5.35%	5 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie D	03 de abril 2020	10,000,000	10,000,000	6.00%	7 años	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Serie E	03 de enero 2022		11,537,550	9.08%	5 años	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie F	05 de enero 2022		10,962,450	9.08%	7 años	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie G	05 de enero 2022		22,500,000	9.08%	5 años	SMV – 556 – 21 de 23 de diciembre de 2021
Serie A	15 de octubre 2024	110,000,000		9.08%	3 años	SMV – 373 – 24 de 15 de octubre de 2024
Total		195,000,000	195,000,000			

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

MF

ml

A continuación, se presenta un cuadro de los pasivos y patrimonio:

Pasivos y Patrimonio en (US\$)		
	2024	2023
<b>Pasivos:</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Préstamos	15,030,656	20,018,889
Bonos emitidos	10,000,000	64,998,849
Obligaciones por arrendamientos	17,591,961	12,192,483
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por paga	161,857,974	128,346,843
Otros pasivos	699,798	604,010
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>205,180,389</b>	<b>226,161,074</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Bonos emitidos	184,275,663	129,117,191
Instrumentos financieros derivados	187,118	-
Obligaciones por arrendamientos	143,267,250	169,353,012
Pasivos por impuesto diferido	434,564	0
Provisión para prima de antigüedad	3,655,202	3,685,997
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>331,819,797</b>	<b>302,156,200</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>537,000,186</b>	<b>528,317,274</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Acciones comunes	155,785,310	155,785,310
Acciones en tesorería	- 57,035,510	- 57,035,510
Impuesto de dividendos prepagados	- 1,278,354	- 1,722,974
Reserva de instrumentos financieros	- 187,118	-
Utilidades no distribuidas	18,038,202	25,599,402
<b>Total de patrimonio</b>	<b>115,322,530</b>	<b>122,626,228</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>652,322,716</b>	<b>650,943,502</b>
<b>Apalancamiento Financiero</b>		
Pasivos Financieros / Patrimonio	<b>0.82x</b>	<b>0.81x</b>

## B. Capital accionario

### Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2024, el Emisor tiene un capital autorizado de doce millones quinientos mil (12,500,000) acciones comunes sin valor nominal y su valor contable asciende a US\$98.7 millones. De éstas, diez millones (10,000,000) de acciones están en circulación y dos millones quinientas mil (2,500,000) están en tesorería de la empresa.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Emisor no tenía compromiso alguno de incrementar su capital. No existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.

Al 31 de diciembre de 2024 no existen acciones suscritas no pagadas.

### **C. Pacto social y estatutos del emisor**

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

#### **Pacto Social y Estatutos del Emisor:**

- No existen negocios o contratos entre el Emisor y sus Directores o Dignatarios.
- No existen disposiciones en el Pacto Social del Emisor en relación con que Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores del Emisor tengan: a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo, o contrato en la que tengan interés; b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; c) retiro o no retiro de los Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores por razones de edad. Para ser Director del Emisor no se requiere ser accionista del mismo.
- No hay cláusulas que discriminen contra un tenedor existente o futuro de las acciones comunes del Emisor. Al 31 de diciembre de 2024, la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor se encontraba en posesión de 231 accionistas.
- No existen restricciones en cuanto al cambio de los derechos de los tenedores de las acciones, más que las establecidas por Ley.
- La Junta General de Accionistas ejerce el poder supremo de la sociedad y se reunirá en sesión ordinaria por lo menos una vez al año en la forma y en el día que determinen los Estatutos y, mientras no sean aprobados los Estatutos, en la fecha que convoque el Presidente de la sociedad. La Junta General de Accionistas también sesionará en reuniones extraordinarias que serán convocadas por el Presidente de la sociedad o por cualquier otro funcionario o dignatario de la sociedad a quien la Junta Directiva autorice para hacer la convocatoria y en los casos en que estipulen los Estatutos de la sociedad. Las reuniones de la Junta General de Accionistas podrán celebrarse en cualquier parte dentro de la República de Panamá o en el lugar o lugares que señale la Junta Directiva.
- A la fecha, no hay limitaciones en los derechos para ser propietario de valores del Emisor.

- A la fecha, las acciones del Emisor son de libre circulación y no existe restricción alguna para su traspaso. La propiedad efectiva del 85% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor, al 31 de diciembre de 2024 se encuentran registradas en Central Latinoamericana de Valores.
- Las modificaciones al capital social del Emisor se realizarán según lo establecido por Ley.

#### **D. Descripción de negocios del Emisor**

##### **Giro Normal de Negocios**

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

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

Supermercados Xtra opera con cinco formatos de venta: a) Super Xtra que se caracteriza por tiendas grandes de 2.500 metros cuadrados a 6.800 metros cuadrados, situadas en áreas de alta densidad y con portafolio que abarca todas nuestras unidades de negocios (departamentos); b) Xtra Market, tiendas de tamaño mediano entre los 1,000 metros cuadrados a 3,000 metros cuadrados con la oferta adecuada para una tienda única en el departamento de comestibles. c) Maxi Feria y Feria Xtra son tiendas de menor escala entre 500 metros cuadrados y 1,500 metros cuadrados en áreas residenciales urbanas y rurales con un portafolio enfocado en el departamento de supermercados, d) Xtra Farma son farmacias independientes de 150 metros cuadrados especializadas en la comercialización de medicamentos (recetarios) y complementadas con una selección limitada de productos de conveniencia.

La estrategia y modelo de negocio que ha implementado Supermercados Xtra le ha permitido a la cadena situarse como el supermercado con mayor participación de mercado en Panamá contando con 57 tiendas en el territorio con un total de 119 mil metros cuadrados de piso de venta, al cierre de diciembre de 2024.

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

Tienda	Apertura	Tienda	Apertura	Tienda	Apertura
San Miguelito	1991	Changuinola	2018	Chorrera XM	2022
Monterrico	1995	Bugaba	2018	Chorrera MXF	2022
Ojo de Agua	1996	Transistmica	2018	Gran Estacion	2022
Chorrera	1999	Penonomé	2018	Puerto Armuelles	2022
Los Pueblos	2001	Cativá	2018	La Villa	2022
Arraiján	2003	Santiago Terminal	2019	Buena Vista	2022
Las Acacias	2007	Las Tablas	2019	Chitré Centro	2022
Vista Alegre	2009	Aguadulce	2019	Mañanitas	2022
Condado del Rey	2012	Chepo	2019	Chanís	2023
Villa Lucre	2014	Vitalobos	2019	Capira	2023
Chitré	2015	Via Israel	2020	Ocú	2023
Santiago Plaza	2015	La Marquesa	2020	Brisas del Golf	2023
Sabanitas	2016	Calidonia	2021	San Isidro	2023
El Lago	2016	Río Abajo	2021	San Vicente	2023
David	2017	4 Altos	2021	Tortí	2024
Anclas	2017	Coronado	2021	San Félix	2024
Pacora	2017	La Siesta	2022	El Trébol	2024
Albrook	2017	Paseo David	2022	Xtra Farma Vía España	2024
Chorrillo	2018	Chilibre	2022	Xtra Farma San Fernando	2024

## Descripción de la Industria

### Antecedentes

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

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

Dado los altos volúmenes de venta, las grandes cadenas de supermercados aprovechan las economías de escala para obtener productos a precios más bajos y Supermercados Xtra, siendo la más grande cadena de supermercados modernos en Panamá cuenta con la mejor posición para realizar esas compras por escala y transferir el beneficio en mejores precios a sus clientes. Así mismo, la industria se ha tornado cada vez más competitiva, con un incremento de locales dedicados a la venta al detal de productos alimenticios y para el hogar, al tiempo que el entorno mundial pone una mayor presión

MF

MF

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

### **Ambiente Regulatorio**

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

- A. El Ministerio de Comercio e Industrias, en cuanto a su licencia Mercantil,
- B. El Ministerio de Economía y Finanzas, en cuanto a su tasa única, rentas e impuestos nacionales,
- C. El Municipio del domicilio, en cuanto a tasas e impuestos municipales,
- D. Superintendencia de Mercado de Valores, en cuanto a instrumentos financieros.
- E. Por otro lado, el Emisor debe cumplir con las disposiciones de salubridad que le exige el Ministro de Salud, al igual que con la salud ocupacional que le impone el Ministerio de Trabajo y las disposiciones de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO) y Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM).

### **Litigios legales**

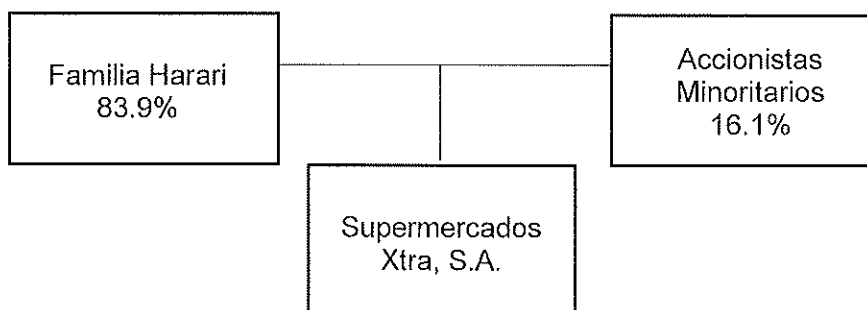
A la fecha de este informe de actualización anual, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

### **Sanciones Administrativas**

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

### **E. Estructura Organizacional**

La estructura Organizativa del Emisor al 31 de diciembre de 2024 se desglosa de esta forma:



MT



El 85% de las acciones comunes y en circulación se encuentran registradas en Central Latinoamericana de Valores, S.A.

**F. Propiedad, Planta y equipo**

Al 31 de diciembre de 2024, Supermercados Xtra, S.A. mantiene activos fijos netos por la suma de US\$99.5 millones.

	Terrenos	Mejoras	Planta y Equipos	Mobiliario	Total
2023	2,140,000	44,421,152	35,013,892	14,852,914	96,427,958
2024		51,097,910	33,365,362	15,004,477	99,467,749

**G. Investigación, desarrollo, patentes y licencias**

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

**H. Información de tendencias**

La industria del retail en Panamá ha seguido enfrentando desafíos significativos post pandemia, marcados por una combinación de factores económicos y sociales. El nivel de desempleo, que aumentó 210 bps en el año 2024, situándose en 9.5% a octubre de 2025, continúa afectando el poder adquisitivo de los consumidores. A esto se suma el impacto de la eliminación de los subsidios gubernamentales como el programa de Bono Solidario instraurado durante Covid o el programa Ifarhu, las cuales generaron una importante afectación en las ventas comparativas del canal moderno principalmente; la incertidumbre política tras la transición presidencial, así como todas las políticas de austeridad que ha implementado el Gobierno para cumplir con el presupuesto del año en curso también impactaron la capacidad adquisitiva de la base de la población.

En números concretos, el impacto de la discontinuación del bono solidario y las becas del IFARHU con la cédula de identidad de recibir el medio de pago de IFARHU con cédula, afectando la venta en comparación con el año anterior en más de \$70 millones de dólares anuales que dejaron de circular en el mercado en 2024.

A lo anterior se le suma los cambios en los hábitos de consumo, impulsados por una limitación en el presupuesto familiar que he llevado a que en general aumenten las visitas a los supermercados, pero disminuya el precio promedio por ticket de compra en cada visita.

Fieles a nuestra promesa de valor de mantener los precios más bajos del mercado y apoyar a las familias panameñas en lograr la máxima cobertura de sus necesidades con el presupuesto que cuentan, Supermercados Xtra siguió entregando la canasta básica más económica del mercado, lo que implicó ejecutar una reducción consciente del margen bruto, misma que en nada afecta si no, al contrario, refuerza la sostenibilidad de

11/11

ml

largo plazo del negocio al reforzar la fidelidad de sus clientes.

Así mismo, la empresa sigue reforzando su propuesta de valor al continuar con su plan de expansión para llevar la marca lo más cerca posible a toda la población, inaugurando 3 nuevas tiendas y 2 farmacias independientes (*stand alone*) que buscan satisfacer las necesidades específicas de los consumidores, tanto en zonas urbanas como rurales. Estas aperturas no solo han incrementado la accesibilidad a productos de calidad a precios competitivos, sino que también han contribuido a la generación de empleo directo e indirecto, impactando positivamente a las comunidades donde operamos.

En el ámbito de la innovación, el crecimiento del comercio electrónico ha seguido ganando relevancia para Supermercado Xtra con un canal digital que ha crecido 125% comparado contra el cierre de 2023. La preferencia por soluciones de compra más rápidas y eficientes ha llevado a la empresa a expandir su oferta digital, mejorando la capacidad de respuesta y la cobertura de entrega, lo que nos ha permitido atender a nuestros clientes con mayor eficiencia y ampliar nuestro alcance a aquellos clientes que prefieren realizar su compra de manera virtual.

Para seguir consolidando nuestra relación con los clientes, hemos evolucionado hacia un enfoque más centrado en el cliente, adaptando nuestras acciones promocionales según su ciclo de vida y hábitos de consumo. Esto nos ha permitido diseñar promociones con mecánicas diferenciadas, ofreciendo beneficios específicos que realmente agregan valor a cada segmento de clientes. Al analizar su comportamiento de compra, logramos impactarlos con ofertas y experiencias más relevantes, aumentando la efectividad de nuestras acciones y fortaleciendo su lealtad a la marca. La conexión emocional con nuestros clientes ha experimentado una mejora significativa, la cual medimos a través del indicador Net Promoter Score (NPS) el cual pasó de 77 a inicios del año y cerrando en 84. Este incremento refleja el impacto positivo de las iniciativas implementadas, especialmente la incorporación de un agente de atención que nos ha brindado mayor agilidad en la atención de Preguntas, Quejas, Reclamos y Sugerencias (PQRS) a nuestros clientes.

En términos de portafolio, la diversificación de alternativas de productos ofrecidas al cliente ha sido clave en nuestra estrategia de crecimiento. La ampliación de nuestra línea de marca privada ha demostrado ser una táctica efectiva para mejorar la oferta de valor a precios competitivos sin sacrificar rentabilidad y sin comprometer la calidad. Asimismo, hemos introducido nuevas categorías de productos, priorizando opciones saludables, sostenibles y de origen local, en respuesta a la creciente demanda de los consumidores por alternativas responsables y nutritivas.

A pesar de los desafíos del entorno macroeconómico y la actividad competitiva del mercado, la empresa continúa enfocándose en la optimización de costos operativos y la mejora de la eficiencia en la cadena de abastecimiento, maximizando el aprovechamiento de economías de escala y fortaleciendo su integración operativa para mantener la competitividad.

Mirando hacia el futuro, salimos fortalecidos de un 2024 retador en el que reafirmamos nuestro compromiso con el cliente, al tiempo que evolucionamos para satisfacer las nuevas expectativas de los consumidores. Seguiremos invirtiendo en la expansión de nuestra red de tiendas, el fortalecimiento de nuestra plataforma digital y la optimización de nuestra cadena logística. Todo esto con el objetivo de entregar resultados financieros

sólidos, garantizar una gestión eficiente del capital y alinearnos con las expectativas de nuestros socios e inversionistas, mientras seguimos contribuyendo al bienestar de las familias panameñas.

## B. ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL EMISOR

### A. Resumen de las cifras financieras del emisor

A continuación, se presentan las cifras financieras del Emisor para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2024.

Supermercados Xtra Balance General en (US\$000)		
Activos	2024	2023
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y depósitos en banco	37,600,954	16,830,103
Cuentas por cobrar comerciales y otros	26,129,603	31,746,783
Cuentas por cobrar - relacionadas	1,278,888	767,868
Inventarios, netos	115,124,216	109,174,282
Otros activos	1,643,455	901,916
Activos corrientes por impuestos	2,724,219	2,758,752
<b>Activos corrientes</b>	<b>184,501,335</b>	<b>162,179,704</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedad, planta y equipo	99,467,748	96,427,957
Activos intangibles, neto	152,443,452	154,966,515
Plusvalía	78,732,750	78,732,750
Activos por derecho de uso, netos	128,292,652	149,559,011
Activo por impuesto diferido	-	1,259,609
Otros activos	8,884,779	7,817,956
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>467,821,381</b>	<b>488,763,798</b>
<b>Total Activos</b>	<b>652,322,716</b>	<b>650,943,502</b>
<b>Pasivos:</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Préstamos	15,030,656	20,018,889
Bonos emitidos	10,000,000	64,998,849
Obligaciones por arrendamientos	17,591,961	12,192,483
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	161,857,974	128,346,843
Otros pasivos	699,798	604,010
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>205,180,389</b>	<b>226,161,074</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Bonos emitidos	184,275,663	129,117,191
Instrumentos financieros derivados	187,118	-
Obligaciones por arrendamientos	143,267,250	169,353,012
Pasivos por impuesto diferido	434,564	-
Provisión para prima de antigüedad	3,655,202	3,685,997
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>331,819,797</b>	<b>302,156,200</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>537,000,186</b>	<b>528,317,274</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Acciones comunes	98,749,800	98,749,800
Impuesto de dividendos prepagados	(1,278,354)	(1,722,974)
Reserva de instrumentos financieros	(187,118)	-
Utilidades no distribuidas	18,038,202	25,599,402
<b>Total de patrimonio</b>	<b>115,322,530</b>	<b>122,626,228</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>652,322,716</b>	<b>650,943,502</b>

En el siguiente cuadro se puede observar el Estado de Ganancia y Pérdida para los periodos 2023 y 2024.

Estado de ganancia o pérdida (en US\$)		
	2024	2023
Ingresos de actividades ordinarias	857,433,877	865,507,542
Costos de ventas	(662,796,675)	(666,651,921)
Ganancia bruta	194,637,202	198,855,621
Otros ingresos	25,857,531	23,679,481
Gastos de depreciación y amortización	(22,068,763)	(20,931,122)
Depreciación de los activos por derecho de uso	(17,788,185)	(16,986,082)
Gastos de salarios y beneficios a empleados	(70,000,230)	(70,706,066)
Costos financieros, netos	(13,962,159)	(14,733,130)
Costos financieros por arrendamientos	(10,646,032)	(13,323,182)
Gastos de ventas generales y administrativos	(63,814,715)	(59,403,048)
Gastos de reestructuración	(232,850)	-
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	21,981,799	26,452,472
Impuesto sobre la renta corriente	(2,852,009)	(4,610,078)
(Gasto) beneficio por impuesto diferido	(1,690,990)	(819,884)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	(4,542,999)	(5,429,962)
Ganancia neta del año	17,438,800	21,022,510
Ganancia neta por acción básica	1.74	2.10
Ganancia neta por acción diluida	1.74	2.10

## B. Discusión de los resultados financieros y operativos del emisor

### Situación Financiera del Emisor

#### Activos

Durante el año 2024, los activos totales de Emisor aumentaron en US\$1.4 millones (+0.2%) totalizando US\$652.3 millones al 31 de diciembre de 2024.

Los activos circulantes incrementaron US\$22.3 millones influenciado por los siguientes movimientos: a) incremento en efectivo y depósitos bancarios por US\$20.8m, y b) incremento en inventarios por US\$5.9 millones, principalmente, impulsados por la dotación de nuevas tiendas, así como también a la iniciativa de asegurar abastecimiento en categorías clave dentro de la división de supermercado y atender de manera exitosa las actividades comerciales de principio de año, como carnavales.

	2024	2023
Supermercado	75,044,183	71,126,510
Fresco	12,694,249	11,773,468
Farmacia	11,051,446	10,968,379
Ferretería	2,517,189	3,030,895
Ropa y accesorios	1,944,906	2,380,563
Accesorios para el hogar	4,398,092	2,889,860
Escolar y oficina	1,007,693	709,023
Otros	1,566,069	1,542,776
Electrónica	1,477,868	1,086,912
Recreación	1,633,210	1,986,826
Línea blanca y mueblería	557,466	448,349
Juguetería	713,758	1,006,971
Restaurante y panadería	333,802	440,134
	114,939,931	109,390,666
Menos: provisión para inventarios	184,285	(216,384)
<b>Total de inventarios</b>	<b>115,124,216</b>	<b>109,174,282</b>

Los activos no circulantes se redujeron en US\$20.9 millones pasando de US\$488.8 millones a US\$467.8 millones al 31 de diciembre de 2024, principalmente por la disminución del derecho de uso de los activos en arrendamiento. El incremento neto de Propiedad, planta y equipo por US\$ 3.0 millones, en línea con nuestro plan, corresponde a adiciones de inversión y expansión por US\$18.9 millones y depreciación por \$15.9 millones, compensado con la reducción de impuesto diferido.

MF

M

## Pasivos

Al 31 de diciembre de 2024, los pasivos totales del Emisor cerraron en US\$537.0 millones incrementando en US\$ 8.7 millones versus el año anterior.

Los pasivos circulantes disminuyeron US\$ 21.0 millones pasando de US\$226.2 millones a \$205.2 millones al cierre de 2024; principalmente por la nueva emisión de Bonos Corporativos que se realizó en el mes de octubre de 2024, con el objetivo de redimir las series que llegaron a madurez de la emisión de bonos corporativos del 2019. Así mismo, los pasivos no circulantes aumentaron US\$29.7 millones, pasando de US\$ 302.2 millones a US\$ 331.8 millones al 31 de diciembre de 2024.

## Patrimonio

El patrimonio presenta una reducción de US\$ 7.3 millones, pasando de US\$122.6 millones a \$115.3 millones en diciembre de 2024. La composición del mismo se presenta a continuación:

	Acciones comunes	Acciones en Tesorería	Impuestos de dividendos prepagado	Reserva de instrumentos financieros de cobertura	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	155,785,310	(57,035,510)	(1,532,896)	-	21,976,892	119,193,796
Ganancia del año	-	-	-	-	21,022,510	21,022,510
Distribución de dividendos	-	-	696,000	-	(17,400,000)	(16,704,000)
Impuestos de dividendos prepagados	-	-	(886,078)	-	-	(886,078)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	155,785,310	(57,035,510)	(1,722,974)	-	25,599,402	122,626,228
Ganancia del año	-	-	-	-	17,438,800	17,438,800
Distribución de dividendos	-	-	1,000,000	-	(25,000,000)	(24,000,000)
Transferencia de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	(187,118)	-	(187,118)
Impuestos de dividendos prepagados	-	-	(555,379)	-	-	(555,379)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	155,785,310	(57,035,510)	(1,278,353)	(187,118)	10,038,202	115,322,530

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

El emisor ha pagado dividendos como se indica a continuación:

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

MF

MF

## Liquidez del emisor

El índice de liquidez al cierre de diciembre 2024 se ubicó en 0.90x vs. 0.72x registrado a diciembre de 2023. Este incremento ha sido generado por el aumento en el activo circulante producto del incremento en efectivo e inventarios, aunado a la extensión de los Bonos Corporativos producto de la reestructuración de Bonos realizada en el último trimestre del año.

## Resultado de las Operaciones del Emisor

Los ingresos de actividades ordinarias al cierre del año 2024 se situaron en US\$857.4 millones, mostrando una reducción de 0.93% frente al mismo al cierre del año 2023. Los principales factores que impactaron el desempeño financiero fueron tres: la discontinuación del bono solidario, las remodelaciones de seis tiendas fundadoras, aumento del desempleo en población foco de SuperXtray un entorno competitivo cada vez más desafiante en el canal moderno.

- La eliminación de las ayudas estatales, como el Bono Solidario y el uso de la cédula en IFARHU, representó una disminución de ventas brutas por \$65 millones. El Bono Solidario tuvo un nivel de conversión del 27%, lo que significa que, del total del consumo realizado por los clientes con Bono Solidario solo el 27% de su gasto se mantuvo en 2024. En el caso de IFARHU, no se registró conversión. Lo anterior reflejó un cambio en la dinámica de consumo de los clientes beneficiarios de dichos programas por el menor poder adquisitivo resultante, percibiendo entonces una disminución en el ticket promedio de compra, balanceado parcialmente por un aumento en la frecuencia de compra
- Con el fin de ofrecer siempre una experiencia de compra acorde a la evolución de expectativas del cliente, entre el mes de febrero hasta el mes de agosto de 2024 realizo remodelaciones mayores en las tiendas fundadoras de Chitré, Condado del Rey, Chorrera, David y Monterrico. A pesar de los esfuerzos determinados por mantener las tiendas operativas y minimizar la incomodidad durante el proceso, el alcance de las obras y su impacto en la experiencia de compra tuvo impacto fue mayor al dimensionado, ya que hubo una reducción de zonas aptas para exhibición obligando a reducir la disponibilidad de productos, generando una reducción temporal en la afluencia de clientes en estas sucursales. Por fortuna, las remodelaciones fueron acertadas y bien valoradas por los clientes y el efecto de las mismas ya se ve reflejado en el resultado individual.

Adicionalmente, nuestro cliente objetivo se vio impactado en su poder adquisitivo por la disminución de permisos de construcción (-30% vs 2023 en la Ciudad de Panamá), así como el aumento de la tasa de desempleo a nivel nacional que elevó la cifra a 9.5%. Lo anterior, inevitablemente repercute en un aumento en la competitividad en precios en el sector de supermercados donde se afectando las dinámicas de consumo e impactando la venta y el margen obtenido.

- Por último, el deterioro del poder adquisitivo, el desempleo –particularmente en el sector público– que se percibe por la disminución y la presión competitiva en el segmento retail reforzaron la guerra de precios mencionada en el punto anterior.

Los efectos anteriormente mencionados se vieron parcialmente compensados por la venta generada por el efecto de la anualización de las tiendas que abrieron en el 2023

así como las nuevas aperturas del 2024. En agregado estas tiendas aportaron aprox. \$70.0 millones, permitiendo cerrar el año con ventas brutas de \$864 millones.

En respuesta a la mayor competitividad en precios del año 2024, la cadena se mantuvo fiel a su ADN sacrificando margen bruto en aras de mantener siempre los mejores precios del mercado. Esta decisión impacta de manera consciente el margen bruto, pero reafirma nuestro posicionamiento con los clientes y con la propuesta de valor que ha diferenciado a la empresa desde su fundación. En consecuencia, el margen bruto alcanzó un 22.7% de la venta, registrando una reducción de 28 bps frente al mostrado al en 2023, que fue de 22.98%.

Es importante destacar que se continuara defendiendo esta estrategia con determinación, conscientes de que es el pilar fundamental de nuestro modelo de negocio, es nuestra promesa inquebrantable con las familias panameñas y es un motor solamente sostenible de manera rentable para Supermercados Xtra para fortalecer nuestra posición en el mercado en el largo plazo.

Los gastos generales de ventas y administrativos evidencian los esfuerzos del equipo para lograr eficiencia en un entorno de venta desafiante. Si bien los gastos totales han incrementado un 2.85% vs el cierre de 2023, este aumento se debe principalmente a las nuevas tiendas que aún se encuentran en su periodo de ramp-up; así como a la mayor inversión en mercadeo, con promociones y comunicación efectiva a nuestra base de clientes recurrentes y para atraer nuevos, iniciativas que han probado ser efectivas y con impacto comprobado en las tiendas.

Analizando solo las tiendas comparables, se logra una disminución en el gasto de 1.0% respecto al mismo periodo comparable de 2023, demostrando que hemos sido capaces de compensar el incremento en el salario mínimo con eficiencias operativas sostenibles. Adicionalmente, hemos implementado un estricto control de otras categorías de gasto, identificando proyectos de ahorro que tendrán impacto positivo en nuestra estructura de gastos en el curso de 2025.

El EBITDA ajustado, sin considerar el efecto de NIIF 16, ascendió a US\$59.4 con un margen de 6.9% mostrando una reducción de US\$7.5 millones y de 80 bps en comparación con el margen obtenido al cierre de 2023. Como se mencionó en secciones previas, el mayor impacto de este desempeño resulta de una mezcla de factores externos e internos, siendo los más significativos: el impacto en ventas de la discontinuación del vale digital o bono solidario y del pago de la beca digital (con cédula), un entorno competitivo más agresivo en el cual los diversos competidores han presionado sus precios como mecanismo para recuperar la reducción en la capacidad de compra de los clientes, y el entorno económico reciente.

Pese a que Supermercados Xtra logró en 2024 recuperar esta venta mediante inversiones en su experiencia de compra en tiendas existentes y aumentando cobertura mediante nuevas aperturas, es previsible un impacto en EBITDA debido al impacto inevitable en experiencia de compra que generan las remodelaciones y a los gastos preoperativos que generan las nuevas aperturas, mientras se da el desarrollo del pleno potencial de venta de estas, pero obteniendo los resultados esperados en la conceptualización de ambas iniciativas.

Por su parte, durante el año 2024 la ganancia antes de intereses, depreciación, amortización e impuestos (EBITDA), incluido el impacto de la adopción de la norma NIIF



16 (Arrendamientos), alcanzó los US\$86.2 millones y margen de 10.1%, mostrando una reducción de US\$ 6.2 millones vs. los US\$92.4 millones observados en el de 2023 a un margen de 10.7%.

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

EBITDA AJUSTADO (SIN NIIF 16)			
Valores en US\$			
	2024	2023	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	857,433,877	865,507,542	(8,073,665)
Ganancia bruta	194,637,202	198,855,621	(4,218,419)
<b>Margen Bruto</b>	<b>22.70%</b>	<b>22.98%</b>	
(+) Otros ingresos	25,857,531	23,679,481	2,178,050
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y amortización	(133,814,945)	(130,109,114)	(3,705,831)
(-) Alquileres	(27,285,397)	(25,516,952)	(1,768,445)
<b>=Ebitda</b>	<b>59,394,391</b>	<b>66,909,036</b>	<b>(7,514,645)</b>
<b>Ebitda / Ingresos operacionales</b>	<b>6.93%</b>	<b>7.73%</b>	

EBITDA CON NIIF 16			
Valores en US\$			
	2024	2023	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	857,433,877	865,507,542	(8,073,665)
Ganancia bruta	194,637,202	198,855,621	(4,218,419)
<b>Margen Bruto</b>	<b>22.70%</b>	<b>22.98%</b>	
(+) Otros ingresos	25,857,531	23,679,481	2,178,050
(-) Gastos operacionales, excluidos depreciación y amortización	(133,814,945)	(130,109,114)	(3,705,831)
<b>=Ebitda</b>	<b>86,679,788</b>	<b>92,425,988</b>	<b>(5,746,200)</b>
<b>Ebitda / Ingresos operacionales</b>	<b>10.11%</b>	<b>10.68%</b>	
(-) Depreciación y amortización	(22,068,763)	(20,931,122)	(1,137,641)
(-) Depreciación y amortización por derechos de uso NIIF 16	(17,788,185)	(16,986,082)	(802,103)
(-) Costos financieros por derechos de uso NIIF 16	(10,646,032)	(13,323,182)	2,677,150
(-) Gastos de reestructuración	(232,850)	0	(232,850)
<b>= Ganancia operacional</b>	<b>35,943,958</b>	<b>41,185,602</b>	<b>(7,685,944)</b>
<b>Margen operacional</b>	<b>4.19%</b>	<b>4.76%</b>	

Los gastos por depreciación y amortización de activos por derecho de uso alcanzaron la suma de US\$22.1 millones al cierre de 2024, influenciado principalmente por las aperturas de tiendas, las inversiones en tecnología para fortalecer nuestra seguridad informática, renovación de equipos e implementación de software que nos habilitan para alcanzar una mayor eficiencia operativa.

Los gastos de intereses se redujeron en 20.1% con relación al mismo al año anterior, como consecuencia de la redención anticipada de las series E, F y G de la emisión inicial de bonos corporativos, mismas que fueron reemplazados temporalmente con deuda de corto plazo y posteriormente a través de la emisión de series nuevas de bonos corporativos como parte de la emisión reciente a mediados de octubre.

147

M

Continuamos comprometidos con nuestro plan de inversión a nivel nacional, así como en continuar apalancándonos de estrategias en materia logística y tecnológica que nos aseguren la continuidad de nuestras operaciones, de manera rentable y manteniendo en todo momento nuestra promesa de valor, de una manera consecuente con el momento de mercado y las expectativas de los clientes. Esto lo haremos acompañado de un programa ordenado y estratégico de fortalecimiento de nuestras marcas privadas, mejorando nuestro surtido en la división de frescos e incorporando productos de valor agregado alineados con las expectativas de nuestros clientes.

### **Análisis de perspectivas del emisor**

El año 2024 fue un año desafiante. Sin embargo, nuestro modelo de negocio ha sido clave para enfrentar el contexto complejo marcado por factores externos que han impactado la capacidad de compra de los panameños; tales como la crisis socioeconómica de finales de 2023, la incertidumbre propia del año electoral y la suspensión del Bono Solidario, que representó una disminución en la disponibilidad de efectivo en sectores socioeconómicos bajos, de los cuales Supermercados Xtra llegó a tener hasta un 40% de participación.

A pesar de dichos desafíos, defendimos la venta con firmeza asegurando la preferencia de nuestros clientes y confirmando nuestro posicionamiento de mercado de ser los Amos del Ahorro. Lograrlo en un contexto complejo demuestra nuestro compromiso y capacidad de adaptación. Siempre con una visión de largo plazo, y convencidos de que estamos mejorando la experiencia del cliente, asumimos conscientemente un impacto temporal en la experiencia de compra en nuestras tiendas más relevantes para llevarlas a ofrecer la experiencia que nuestro cliente quiere, esfuerzo que ya ha sido concluido y que está generando resultados positivos. Esto es una muestra de nuestra agilidad para adaptarnos a las preferencias cambiantes de nuestros clientes, manteniéndonos siempre a la vanguardia y comprometidos con entregar la mejor experiencia de compra a los mejores precios, promesa de valor que ha caracterizado a la cadena durante estos 34 años.

La opinión de nuestros clientes nos sigue marcando la pauta para los proyectos comerciales que tenemos en nuestra hoja de ruta y estamos seguros que nos encontramos construyendo las bases para continuar creciendo sosteniblemente y de manera rentable, asegurando cumplir con las preferencias de nuestros clientes, mientras que fortalecemos nuestra cadena logística, entregando resultados financieros robustos, preservando la generación de efectivo; cuidando los gastos y asegurando que nuestras inversiones se encuentren alineadas con nuestra estrategia corporativa. Adicionalmente, reconocemos que los esfuerzos y la dedicación de nuestros colaboradores ha sido remarcable, y nos sentimos confiados en nuestra habilidad de continuar avanzando hacia el logro de nuestros objetivos.

Seguimos promoviendo una mejora en la calidad de vida de los panameños, apalancados en nuestra promesa de precios bajos, mejorando la experiencia de compra y un portafolio ampliado de marcas que conectan con las necesidades del pueblo panameño. Con presencia de 57 tiendas a nivel nacional, incluyendo dos tiendas en un nuevo formato de Farmacia, Xtra Farma, fortalecemos nuestra posición como la opción con la canasta básica más económica, adaptándonos a los cambios en los hábitos de consumo y consolidando una estrategia que ha probado ser clave para el crecimiento sostenible de nuestro negocio y nuestra cercanía con las comunidades.

Continuamos apalancándonos en la tecnología para ofrecerle a nuestros clientes las mejores ofertas basadas en su hábito de consumo. Esta misma tecnología nos permite generar eficiencias sostenibles en la cadena logística y en nuestra operación.

Como líderes en el canal online en el país, continuamos invirtiendo en el desarrollo de nuestra plataforma propia ([www.superxtra.com](http://www.superxtra.com)) para potenciar una venta en otros sectores socioeconómicos y otros segmentos como lo son los tenderos y fondas, con nuestro nuevo programa Full Xtra Negocios.

Hemos fortalecido el talento dentro de nuestra organización, asegurándonos de que nuestra fuerza laboral esté continuamente capacitada para llevar la mejor propuesta de valor a nuestros clientes. Al mismo tiempo, estamos potenciando nuestra estrategia de responsabilidad social, colocando la salud preventiva como un pilar fundamental de nuestro compromiso con las comunidades, reafirmando así nuestro propósito de contribuir al bienestar y desarrollo sostenible de Panamá.

Reconocemos la importancia de la prevención en el bienestar general de nuestras comunidades, es por ello por lo que hemos organizado ferias de salud en diferentes tiendas donde hemos brindado más de 4,000 atenciones médicas, ofreciendo servicios esenciales que incluyen consultas, diagnósticos tempranos y orientación en hábitos saludables. Estas actividades no solo reflejan nuestro compromiso con la salud de nuestros clientes, sino que también fortalecen nuestra relación con las comunidades, promoviendo un entorno más saludable.

Mientras esperamos que el entorno macroeconómico del país siga manteniendo un alto nivel de incertidumbre en el futuro inmediato, la fortaleza de nuestro modelo de negocios nos da la confianza en nuestras capacidades para entregar el valor esperado por nuestros clientes, colaboradores, socios de negocios comerciales, mientras nos preparamos para seguir generando retorno sostenible y atractivo para nuestros inversionistas.

Seguimos firmes en continuar acercándonos a nuestras comunidades mediante nuestro plan de expansión y confiamos en nuestra resiliencia y adaptación a entornos complejos para continuar atendiendo las necesidades de las familias panameñas, viviendo día a día nuestro propósito.

## **C. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

### **A. Directores y Ejecutivos**

#### **Directores y Dignatarios**

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

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

**Nombre: Diego Acevedo**

**Director y Presidente**

*Nacionalidad:* Colombiana

*Fecha de nacimiento:* Octubre 26, 1975

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

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

*Teléfono:* +507-2909077 Fax N/A

*Correo electrónico:* [dacevedo@southerncrossgroup.com](mailto:dacevedo@southerncrossgroup.com)

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

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

**Nombre: Charles Harari**

**Director y Tesorero**

*Nacionalidad:* Panameña

*Fecha de nacimiento:* Noviembre 27, 1976

*Domicilio comercial:* Oficinas Centrales Supermercados Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá

*Dirección postal:* 0838-01259 Panamá, Republica de Panamá

*Teléfono:* +507-290-9000 Fax: 290-0291

*Correo electrónico:* [chharari@superxtra.com](mailto:chharari@superxtra.com)

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

WTF

mf

El Sr. Harari es graduado de la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil.

**Nombre: Murad Harari Dabah**

**Secretario y Presidente Ejecutivo**

*Nacionalidad:* Panameña

*Fecha de nacimiento:* Agosto 25, 1979

*Domicilio comercial:* Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Diaz, Ciudad de Panamá

*Dirección postal:* 0838-01259 Panamá, República de Panamá

*Teléfono:* +507-290-9000 *Fax:* 290-0291

*Correo electrónico:* murad@superxtra.com

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

**Nombre: Juan Pablo Ortiz**

**Director**

*Nacionalidad:* Colombiana

*Fecha de nacimiento:* Noviembre 14, 1977

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

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

*Teléfono:* +507-2909077 *Fax:* N/A

*Correo electrónico:* [jportiza1@gmail.com](mailto:jportiza1@gmail.com)

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

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

**Nombre: Murad Harari Sasson**

**Director**

*Nacionalidad:* Panameña

*Fecha de nacimiento:* Noviembre 18, 1986

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

MF

MF

*Dirección postal* SuperXtra Oficinas Centrales, Juan Díaz Calle Principal, Panamá, República de Panamá  
*Teléfono:* +507-2900000 *Fax:* N/A  
*Correo electrónico:* marky@superxtra.com

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

**Nombre: Marggie Hafeitz**

**Director**

*Nacionalidad:* Panameña

*Fecha de nacimiento:* Octubre 31, 1981

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

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

*Teléfono:* +507-2900077 *Fax:* N/A

Marggie Hafeitz es directora y accionista de Supermercados Xtra. Actualmente, es directora en empresas tales como la empresa de desarrollo inmobiliario Pacity Development S.A. y el Family Office Mem Capital Inc. donde participa en inversiones de varias industrias. A nivel de organizaciones sociales sin fines de lucro, Marggie pertenece al comité ejecutivo de la organización Fundación Emet y participa como asesora de otras organizaciones comunitarias. La Sra. Hafeitz es educadora de profesión donde por 20 años dictó clases en el Instituto Alberto Einstein y actualmente por medio de su empresa E-Nova dicta cursos para educadores a nivel nacional. La Sra. Hafeitz recibió su Licenciatura en Florida State University (Bachelor of Arts) y además obtuvo su Maestría en Docencia Superior en IU (International University).

**Nombre: Pedro Pablo Cuevas**

**Director**

*Nacionalidad:* Chilena

*Fecha de nacimiento:* Septiembre 14, 1953

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

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

*Teléfono:* +507-2909077 *Fax:* N/A

*Correo electrónico:* pcuevaslarrain@gmail.com

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

## B. Principales Ejecutivos y Administradores

**Nombre: Alberto Calvo**  
**Presidente**

*Nacionalidad:* Español

*Fecha de nacimiento:* Enero 8, 1969

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

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

*Teléfono:* +507-2909077 Fax: N/A

*Correo electrónico:* [acalvo@superxtra.com](mailto:acalvo@superxtra.com)

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

**Nombre: Karen Barahona**  
**Vicepresidente Financiero**

*Nacionalidad:* Panameña

*Fecha de nacimiento:* Agosto 29, 1975

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

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

*Teléfono:* +507-2909077 Fax: N/A

*Correo electrónico:* [kbarahona@superxtra.com](mailto:kbarahona@superxtra.com)

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

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

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

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

### C. Asesores Legales

#### Asesores Legales Internos - Emisor

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

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

*Correo electrónico*: mvanegas@superxtra.com

*Teléfono*: +507-2909077

*Facsimil*: N/A

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

Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL"), con domicilio en Torre Humboldt Tower, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 269-2620 y Fax: 264-3257, actuó como asesor legal de los Co-Estructuradores, la Casa de Valores- y Puesto de Bolsa, el Agente Administrativo, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Agente Fiduciario en la presente Emisión de Bonos Corporativos. En esta capacidad ALCOGAL ha asesorado a los agentes mencionados anteriormente en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos, del Convenio de Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Prospecto Informativo, el Fideicomiso de Garantía y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. La persona de contacto en Alemán, Cordero, Galindo & Lee es el Licenciado Arturo Gerbaud, con correo electrónico: agerbaud@alcojal.com.

### D. Asesores Externos

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

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

*Apartado Postal*: 5226, Panamá, República de Panamá

*Correo Electrónico*: Lcastro@deloitte.com

*Teléfono*: +507-303-3410000

*Facsimil*: N/A

Los honorarios por servicios de auditoría y otros servicios distintos de auditoría correspondientes al ejercicio 2024 a Supermercados Xtra, S.A. prestados por la firma auditora se presentan a continuación:

	Servicios de auditoría	Otros servicios relacionados a auditoría	Servicios fiscales	Otros servicios	Total
2024	100,800				100,800



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

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

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

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

*Correo Electrónico:* adavid@superxtra.com;

*Teléfono:* +507-2909077

*Facsímil:* N/A

#### **E. Asesores Financieros**

Banco General, S.A. y Banistmo, S.A. actuaron como Co-Estructuradores de la Emisión de Bonos corporativos emitidos en el 2019, mientras que Banistmo actuó como estructurador de la emisión del programa rotativo de bonos corporativos emitidos en el 2024; siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de la Emisión, elaborar y desarrollar el modelo financiero, acompañar al Emisor durante el proceso de la obtención de la calificación de riesgo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de la Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, el listado de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

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

#### **F. Designación por acuerdos o entendimientos**

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

#### **G. Compensación**

El emisor cuenta con 5,309 empleados al 31 de diciembre de 2024 a quienes pagó en concepto de salarios y beneficios a empleados la suma de US\$70.0 millones versus US\$70.7 millones el año 2023.

Ubicación Geográfica	2023	2024
Provincia de Panama y Oeste	3,949	3,811
Provincia de Chiriquí	326	372
Provincia de Colón	391	386
Provincia de Herrera	211	193
Provincia de Los Santos	98	92
Provincia de Veraguas	231	223
Provincia de Bocas del Toro	51	45
Provincia de Coclé	191	187
<b>TOTAL</b>	<b>5,448</b>	<b>5,309</b>

El monto total reservado por el Emisor en provisión para prima de antigüedad e indemnización, para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024 fue de US\$3.7 millones. (US\$3.7 millones para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2023).

#### H. Gobierno corporativo

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

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

#### Prácticas de Buen Gobierno

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

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

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

47

ml

## I. Empleados

Al 31 de diciembre de 2024 el detalle de los empleados del Emisor es el siguiente:

Ubicación Geográfica	2022	2023	2024
Provincia de Panama y Oeste	3,675	3,949	3,811
Provincia de Chiriquí	327	326	372
Provincia de Colón	300	391	386
Provincia de Herrera	189	211	193
Provincia de Los Santos	101	98	92
Provincia de Veraguas	231	231	223
Provincia de Bocas del Toro	54	51	45
Provincia de Coclé	198	191	187
<b>TOTAL</b>	<b>5,075</b>	<b>5,448</b>	<b>5,309</b>

La mayoría de los colaboradores arriba descritos no se encuentran afiliados a ningún grupo sindical. Las relaciones de la empresa con este sindicato se manejan dentro de un ambiente de respeto y conciliación.

## D. PROPIEDAD ACCIONARIA

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

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

Accionistas	Cantidad de Acciones	% respecto al total de acciones emitidas	Número de accionistas	% que representan respecto a la cantidad total
Familia Harari	8,388,951	84%	4	2%
Tenedores Indirectos	1,611,049	16%	227	98%

## E. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

## F. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

### Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

A continuación, se presentan los saldos y transacciones más importantes con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2024.

	2024	2023
Consortio De Valores, S.A.	836,772	650,954
Centro Super Market, S.A.	650,955	221,612
	<u>1,487,727</u>	<u>872,566</u>

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

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

	2024	2023
Servicios de vigilancia	<u>6,278,285</u>	<u>5,853,858</u>

## G. ENMIENDAS Y CAMBIOS

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

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

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

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

MF

MF

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

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

## H. TRATAMIENTO FISCAL

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

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

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad Emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera estos fuera de una Bolsa de Valores u

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

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

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

## II PARTE: RESUMEN FINANCIERO

Estado de ganancia o pérdida (en US\$)		
	2024	2023
Ingresos de actividades ordinarias	857,433,877	865,507,542
Margen Operativo	- 662,796,675	- 666,651,921
Gastos generales y administrativos	- 63,814,715	- 59,403,048
Ganancia neta del año	17,438,800	21,022,510
Ganancia neta por acción básica	1.74	2.10

Balance General (en US\$)		
	2024	2023
Activos corrientes	184,501,335	162,179,704
Total de activos	652,322,716	650,943,502
Pasivos corrientes	205,180,389	226,161,074
Pasivos no corrientes	331,819,797	302,156,200
Patrimonio:		
Acciones comunes	98,749,800	98,749,800
Impuesto de dividendos prepagados	(1,278,354)	(1,722,974)
Reserva de instrumentos financieros	(187,118.00)	0.00
Utilidades no distribuidas	18,038,202	25,599,402

Razones Financieras (en US\$)		
	2024	2023
Dividendo / Acción	25.0	23.20
Pasivo Total / Patrimonio	4.66	4.31
Razón Corriente	0.9x	0.72x

ME

M

### III PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al informe de Actualización Anual los estados financieros de Supermercados Xtra, S.A., para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2024. Los estados financieros del Emisor del año fiscal 2024 fueron auditados por la firma Deloitte.

### IV PARTE: ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se hace referencia al informe emitido por la calificador de Riesgo con fecha 23 de agosto de 2024. Fitch Ratings ha reafirmado la calificación de Supermercados Xtra en A+ (pan), como emisor nacional a largo plazo y perspectiva Estable.

Al mismo tiempo, afirmó en 'A+(pan)' la calificación de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por hasta USD250 millones, bajo Resolución No. SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019.

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

### V PARTE: DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá ([www.latinex.com](http://www.latinex.com)).

28 de marzo de 2025

Representante Legal;




Murad Harari  
Director  
Supermercados Xtra, S.A.



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

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2024 y dictamen de los auditores independientes del 28 de marzo de 2025

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



**Supermercados Xtra, S.A.**

# **Dictamen de los auditores independientes y estados financieros 2024**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Dictamen de los auditores independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 51

MF

MF

## Dictamen de los auditores independientes a la Junta Directiva y Accionistas de Supermercados Xtra, S.A.

### Dictamen sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Supermercados Xtra, S.A.** (la "Empresa"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2024, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondiente al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

#### Fundamentos de la opinión

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

#### Asuntos clave de la auditoría

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



45

## **Valor neto de realización de los inventarios**

*Véase la Nota 3.j., 4.a y 8 en los estados financieros.*

### **Asunto clave de auditoría**

Al 31 de diciembre de 2024, la Empresa mantiene en libros inventarios por B/.115,124,216. El inventario se reconoce al costo o valor neto de realización, el menor. Por la naturaleza del negocio y el tipo de inventario, el mismo es susceptible a vencimiento, caducidad, o deterioro físico.

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

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

### **Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría**

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

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

### **Otra información**

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende la información incluida en el informe de actualización anual (pero no comprende los estados financieros ni nuestro informe de auditoría).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información, y al hacerlo, considerar si la otra información ahí contenida es materialmente inconsistente en con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar a este tema.

### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Empresa en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.



47

M

## **Deloitte.**

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

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

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

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

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

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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



A handwritten signature in the bottom right corner of the page, possibly belonging to a Deloitte representative.

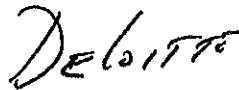
## **Deloitte.**

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

### **Otros requerimientos legales y reglamentarios**

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

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



Deloitte, Inc.

28 de marzo de 2025  
Panamá Rep. de Panamá



Luis Antonio Castro R.  
C.P.A. No.6670



47

my

## Supermercados Xtra, S.A.

# Estado de situación financiera

al 31 de diciembre de 2024

(En balboas)

	Notas	2024	2023
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en banco	6	37,600,954	16,830,103
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neta	7	26,129,603	31,746,783
Cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas, neta	5	1,278,888	767,868
Inventarios, neto	8	115,124,216	109,174,282
Otros activos	12	1,643,455	901,916
Activos corrientes por impuestos	21	2,724,219	2,758,752
Total de activos corrientes		<u>184,501,335</u>	<u>162,179,704</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, planta y equipo	9	99,467,748	96,427,957
Activos intangibles, neto	10	152,443,452	154,966,515
Plusvalía	11	78,732,750	78,732,750
Activos por derecho de uso, netos	15	128,292,652	149,559,011
Activo por impuesto diferido	21	-	1,259,609
Otros activos	12	8,884,779	7,817,956
Total de activos no corrientes		<u>467,821,381</u>	<u>488,763,798</u>
Total de activos		<u>652,322,716</u>	<u>650,943,502</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	161,857,974	128,346,843
Préstamos	14	15,030,656	20,018,889
Bonos emitidos	16	10,000,000	64,998,849
Obligaciones por arrendamientos	15	17,591,961	12,192,483
Otros pasivos	26	699,798	604,010
Total de pasivos corrientes		<u>205,180,389</u>	<u>226,161,074</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos emitidos		184,275,663	129,117,191
Instrumentos financieros derivados	17	187,118	-
Obligaciones por arrendamientos	15	143,267,250	169,353,012
Pasivos por impuesto diferido		434,564	-
Provisión para prima de antigüedad	18	3,655,202	3,685,997
Total de pasivos no corrientes		<u>331,819,797</u>	<u>302,156,200</u>
Total de pasivos		<u>537,000,186</u>	<u>528,317,274</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	19	155,785,310	155,785,310
Acciones en tesorería	19	(57,035,510)	(57,035,510)
Impuesto de dividendos preparados		(1,278,354)	(1,722,974)
Reserva de cobertura de flujos de efectivo	17	(187,118)	-
Utilidades no distribuidas		18,038,202	25,599,402
Total de patrimonio		<u>115,322,530</u>	<u>122,626,228</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>652,322,716</u>	<u>650,943,502</u>

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

14F

MF

## Supermercados Xtra, S.A.

# Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

	Notas	2024	2023
Ingresos de actividades ordinarias		857,433,877	865,507,542
Costos de ventas		<u>(662,796,675)</u>	<u>(666,651,921)</u>
Ganancia bruta		194,637,202	198,855,621
Otros ingresos	22	25,857,531	23,679,481
Gastos de depreciación y amortización	9, 10	(22,068,763)	(20,931,122)
Depreciación de los activos por derecho de uso	15	(17,788,185)	(16,986,082)
Gastos de salarios y beneficios a empleados	23	(70,000,230)	(70,706,066)
Costos financieros, netos	24	(13,962,159)	(14,733,130)
Costos financieros por arrendamientos	24	(10,646,032)	(13,323,182)
Gastos de ventas generales y administrativos	20	(63,814,715)	(59,403,048)
Gastos de reestructuración		<u>(232,850)</u>	<u>-</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		<u>21,981,799</u>	<u>26,452,472</u>
Impuesto sobre la renta corriente		(2,852,009)	(4,610,078)
Gasto por impuesto diferido		<u>(1,690,990)</u>	<u>(819,884)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	21	<u>(4,542,999)</u>	<u>(5,429,962)</u>
Ganancia neta del año		<u>17,438,800</u>	<u>21,022,510</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasifican o pueden reclasificarse posteriormente al resultado del año			
Cobertura de flujos de efectivo:			
Ganancia en el valor razonable de instrumentos de cobertura		<u>(187,118)</u>	<u>-</u>
Total de ganancia neta y resultados integrales del año		<u>17,251,682</u>	<u>21,022,510</u>
Utilidad por acción:			
Ganancia neta por acción básica	19	<u>1.74</u>	<u>2.10</u>
Ganancia neta por acción diluida	19	<u>1.74</u>	<u>2.10</u>

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



Estado de cambios en el patrimonio

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Impuestos de dividendos prepagado	Reserva de cobertura de flujos de efectivo	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	19	155,785,310	(57,035,510)	(1,532,896)	-	21,976,892	119,193,796
Ganancia del año		-	-	-	-	21,022,510	21,022,510
Distribución de dividendos		-	-	696,000	-	(17,400,000)	(16,704,000)
Impuestos de dividendos prepagados		-	-	(886,078)	-	-	(886,078)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	19	155,785,310	(57,035,510)	(1,722,974)	-	25,599,402	122,626,228
Ganancia del año		-	-	-	-	17,438,800	17,438,800
Distribución de dividendos		-	-	1,000,000	-	(25,000,000)	(24,000,000)
Transferencia de cobertura de flujos de efectivo		-	-	-	(187,118)	-	(187,118)
Impuestos de dividendos prepagados		-	-	(555,380)	-	-	(555,380)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	19	155,785,310	(57,035,510)	(1,278,354)	(187,118)	18,038,202	115,322,530

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

1447

pd

# Supermercados Xtra, S.A.

## Estado de flujos de efectivo

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

	Notas	2024	2023
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia del año		17,438,800	21,022,510
Ajustes por:			
Gasto de impuesto corriente reconocido en resultados	21	2,852,009	4,610,078
Gasto de impuesto diferido, neto	21	1,690,990	819,884
Efecto de la baja por activos fijos		94,562	800
(Aumento) disminución en provisión para inventario	8	118,491	(295,939)
Provisión para cuentas de cobro dudoso	5.1, 7	310,812	172,808
Costos financieros por arrendamientos	15	10,646,032	13,323,182
Costos financieros por financiamientos	24	1,034,278	1,183,111
Costos financieros por factoring	24	-	530,891
Costos financieros por bonos	16, 24	13,346,719	12,671,040
Amortización de costos de emisión de bonos	16, 24	1,233,285	629,472
Amortización de costos de emisión de préstamos		138,118	-
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	24	(418,838)	(281,384)
Depreciación de propiedad, planta y equipo	9	17,596,811	16,473,230
Amortización de activos intangibles	10	4,471,952	4,457,893
Depreciación de los activos por derecho de uso	15	17,788,185	16,986,082
Provisión para prima de antigüedad	18	1,174,255	2,257,919
		<u>89,516,461</u>	<u>94,561,577</u>
<b>Variación en el capital de trabajo:</b>			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar comerciales y de otras cuentas por cobrar		6,912,428	(3,500,235)
Aumento en inventarios		(6,147,080)	(11,842,352)
Aumento de otros activos		(1,773,829)	(606,717)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales		30,544,912	(425,370)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar compañía relacionada		(511,020)	156,490
Aumento (disminución) de otros pasivos		<u>214,067</u>	<u>(31,176)</u>
Efectivo proveniente de las operaciones		<u>118,755,939</u>	<u>78,312,217</u>
Pago de prima de antigüedad	16	(1,205,050)	(1,876,545)
Intereses recibidos		418,838	281,384
Intereses pagados		(25,023,969)	(27,694,969)
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(1,854,514)</u>	<u>(6,035,439)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>91,091,244</u>	<u>42,986,648</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo	9	(22,914,203)	(23,620,107)
Producto de venta de terreno	9	550,000	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	10	<u>(822,664)</u>	<u>(518,928)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(23,186,867)</u>	<u>(24,139,035)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aumento de préstamos	14	62,000,000	52,000,000
Pagos de préstamos	14	(67,000,000)	(32,000,000)
Costos de emisión de préstamo		(138,117)	-
Emisión de bonos corporativos	16	110,000,000	-
Pago de bonos corporativos	16	(110,040,184)	-
Costo de emisión de bonos	16	(875,031)	(120,558)
Pago de obligaciones por arrendamiento	15	(16,524,814)	(12,193,770)
Dividendos pagados	13,19	(25,000,000)	(23,200,000)
Impuesto de dividendos prepagados		<u>444,620</u>	<u>(190,078)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(47,133,526)</u>	<u>(15,704,406)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		<u>20,770,851</u>	<u>307,877</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>16,830,103</u>	<u>16,522,226</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre		<u>37,600,954</u>	<u>16,830,103</u>

# Supermercados Xtra, S.A.

## Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(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 las 57 sucursales según la siguiente división; diecisiete (17) supermercados identificados como Super Xtra, diecisiete (17) como Xtra Market, once (11) Maxi Feria Xtra y diez (10) Ferias Xtra, dos (2) Farmacia.

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

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

Mediante Resolución SMV No.418-19 del 14 de octubre de 2019 y modificación según Resolución SMV No.556-21 del 23 de diciembre de 2021, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar los valores de la sociedad, para su oferta pública: Programa Bonos Corporativo por un valor nominal hasta B/.250,000,000; moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de mil dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y de los cuales están emitidos B/.65,000,000 al 31 de diciembre de 2024 (2023: B/.195,000,000).

Mediante resolución SMV No.373-24 del 15 de octubre del 2024 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/.300,000,000; 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/.110,000,000 al 31 de diciembre de 2024.

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

### 2. Adopción de Normas NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas

#### a. Normas NIIF de contabilidad nuevas y modificadas ("NIIF" o "NIC") que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Empresa ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 7 - Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar sobre acuerdos de financiamiento de proveedores**

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 7 y a la NIIF 7 tituladas Acuerdos de Financiamiento de Proveedores por primera vez en el año en curso y su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que la Empresa aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los períodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

#### ***Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes***

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso y su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del período sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

#### ***Modificaciones a la NIC 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)***

La Empresa ha adoptado las modificaciones a la NIC 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso y su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del período sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del período sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

### ***Enmiendas a la NIIF 16 - Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior***

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIIF 16 por primera vez en el año en curso y su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Las enmiendas a la NIIF 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las enmiendas no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

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

Un vendedor-arrendatario aplicará las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posteriores celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

#### ***b. Normas NIIF de Contabilidad (NIIF) emitidas que aún no son efectivas***

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

Enmiendas a la NIC 21	<i>Falta de intercambiabilidad</i>
Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7	<i>Enmiendas a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
NIIF 18	<i>Presentación y revelaciones en los estados financieros</i>
NIIF 19	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: divulgaciones</i>

La administración de la Empresa no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Empresa en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

#### ***Enmiendas a la NIC 21 - Los efectos de las variaciones en los tipos de cambio referente a falta de intercambiabilidad***

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable —incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles— y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la NIC 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la NIC 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la NIIF 1 para alinearse con la NIC 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

La administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones tenga un impacto material sobre los estados financieros de la Empresa.

## ***Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7 - Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros***

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar para responder a las preguntas recientes que surgen en la práctica, e incluir nuevos requerimientos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI, por sus siglas en inglés); (c) agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan las revelaciones para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI, por sus siglas en inglés). Las modificaciones en (b) son más relevantes para las instituciones financieras, pero las modificaciones en (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades. Las modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 entrarán en vigor para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2026, y se permite su aplicación anticipada sujeta a cualquier proceso de aprobación.

### ***NIIF 18 - Presentación información a revelar en los estados financieros***

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 - Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotaes definidos en el estado de ganancia o pérdida
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración prevé que la aplicación de esta norma puede tener un impacto en los estados financieros de la Empresa en períodos futuros.

### ***NIIF 19 - Subsidiarias sin responsabilidad pública: Información a revelar***

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las NIIF en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la NIIF 19 si, al final del período sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la NIIF 19 en su estado financiero puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un período sobre el que se informa anterior al período sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la NIIF 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la NIIF 19. Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un período anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la NIC 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la NIIF 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones tenga un impacto material sobre los estados financieros de la Empresa.

### 3. Políticas de contabilidad significativas

- a. **Estado de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB.
- b. **Base de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

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

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

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

Las políticas contables principales se expresan más adelante.



c. **Negocio en marcha** - La administración tiene, en el momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que la Empresa cuenta con recursos para continuar en funcionamiento en el futuro previsible. Por lo tanto, la Empresa ha aplicado el negocio en marcha base contable en la preparación de los estados financieros.

d. **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.

e. **Activos financieros**

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f. **Efectivo** - En el estado de situación financiera, el efectivo y balances en bancos comprenden el rubro de efectivo (por ejemplo, efectivo en mano y depósitos a la vista) y equivalentes de efectivo.

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

Los saldos en bancos para los que existen restricciones contractuales para su uso son incluidos en efectivo a menos que dichas restricciones resulten en un saldo de bancos que ya no cumpla con la definición de efectivo.

Si las restricciones contractuales para el uso del efectivo se extienden por más de doce meses después de la fecha de cierre del período de reporte, los montos relativos son clasificados como no corrientes en los estados de situación financiera.

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

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

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

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

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

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.

i. **Pasivos financieros e instrumentos financieros de capital emitidos por la Empresa**

#### ***Clasificación como deuda o patrimonio***

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

#### ***Instrumentos de patrimonio***

Un instrumento de patrimonio es todo contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por 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.

### ***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 están clasificados como otros pasivos financieros.

#### **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.

#### ***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.

#### ***Instrumentos financieros derivados***

La Empresa participa con un instrumento financiero derivado para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés, incluye contratos de swaps de tasas de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la nota 17.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Empresa tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

#### ***Contabilidad de coberturas***

La Empresa designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés en coberturas de valor razonable, coberturas de flujos de efectivo o coberturas de inversiones netas en operaciones extranjeras.

Al inicio de la relación de cobertura, la Empresa documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Empresa documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica;
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Empresa cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Empresa realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Empresa ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Empresa designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Empresa designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Empresa aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Empresa espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Nota 17 establece los detalles de los valores razonables de los instrumentos derivados utilizados con fines de cobertura.

#### ***Coberturas de flujo de efectivo:***

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Empresa espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Empresa interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

j. ***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.

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

Los terrenos no son depreciados.

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

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

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

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

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

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.

#### l. **Activos intangibles**

##### Activos intangibles adquiridos de forma separada

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

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

#### Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

#### Baja de activos intangibles

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

m. **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.

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.

n. **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.

#### *o. Arrendamientos*

##### *La Empresa como arrendatario*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

La Empresa del período de enero a diciembre de 2024 se efectuó bajas por la suma de B/.29,521,618, las mismas corresponden a renovaciones de contrato de alquileres de distintas sucursales.

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

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

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

El activo por derecho de uso es presentado como una línea separada en el estado de situación financiera.

Las rentas variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos relacionados se reconocen como un gasto en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena esos pagos y se incluyen en la línea "otros gastos" en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral (véase la Nota 17).

#### ***La Empresa como arrendador***

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

Los arrendamientos para los que la Empresa es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros u operativos. Siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

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

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

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

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

El plazo promedio de arrendamiento es de 11.92 años.

p. **Costos de deudas** - Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en ganancia o pérdida durante el período en que se incurren.

q. **Impuesto sobre la renta** - El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto sobre la renta corriente y diferido.

#### Impuesto corriente

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

#### Impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

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

s. **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.

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

#### Venta de bienes

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

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

Las ventas de bienes resultan en créditos por incentivos para los clientes de acuerdo con el programa de la Empresa denominado Full Xtra, los cuales les da derecho a clientes a descuentos en futuras compras. Estos créditos brindan un descuento a los clientes que no recibirían sin comprar los bienes o productos (es decir, un derecho material). La promesa de proporcionar el descuento al cliente es, por lo tanto, una obligación de desempeño separada. Los precios de venta por puntos son estimados basados en los descuentos otorgados cuando los puntos son canjeados por el cliente con la probabilidad de redención, siendo evidencia de esto, la experiencia histórica de la Empresa. Un pasivo es reconocido por ingresos relacionados al programa de lealtad en el punto de la venta inicial. La contraprestación asignada a los créditos por incentivos se mide con referencia a su valor razonable, el monto por el cual podrían venderse esos créditos por incentivos por separado. Dicha contraprestación no se reconoce como ingreso de las actividades ordinarias al momento de la transacción de venta inicial, siendo diferida y reconocida como tal, una vez que los créditos por incentivos son utilizados y se hayan cumplido las obligaciones de la Empresa.

#### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital vigente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos futuros de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del activo financiero con el importe neto en libros de ese activo a su reconocimiento inicial.

#### Ingresos por alquileres

La política de la Empresa para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.o.

#### 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.

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

#### 4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

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

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

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

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

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

c. **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.

d. **Deterioro de plusvalía, marca y clientela**

*Plusvalía y marca:*

El importe recuperable de la plusvalía y la marca es determinado en base a un cálculo del valor en uso que utiliza proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por los directores que cubre un período de cinco años y una tasa de descuento antes de impuestos del 10.6% 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 promedio anual del 7.5% 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.

En adición, la marca es sujeta a una prueba independiente de deterioro en base a un cálculo del valor de uso que utiliza proyecciones de flujos de royalties, descontado a una tasa del costo de capital de 13.19%. Las proyecciones de flujo de royalties toman en consideración proyecciones de ventas y la aplicación de 1.67% royalty, basado en comparables de mercado.

## 5. Saldos transacciones con partes relacionadas

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

	Saldos adeudados por partes relacionadas	
	2024	2023
Centro Super Market, S.A.	836,772	650,954
Consorcio De Valores, S.A.	650,955	221,612
	<u>1,487,727</u>	<u>872,566</u>
Provisión para pérdidas esperadas	(208,839)	(104,698)
	<u>1,278,888</u>	<u>767,868</u>

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

	2024	2023
Saldo al inicio del año	104,698	58,998
Incremento a la provisión	<u>104,141</u>	<u>45,700</u>
Saldo al final del año	<u>208,839</u>	<u>104,698</u>

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

a. **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.

	2024	2023
Salarios y compensaciones a ejecutivos clave	4,186,465	4,630,172
Servicios de vigilancia	<u>6,278,285</u>	<u>5,853,858</u>

UF

M

## 6. Efectivo y depósitos en banco

	2024	2023
Fondo de cambio en los supermercados y farmacias	223,082	284,695
Cajas menudas	2,890,249	2,304,511
Cuentas corrientes, overnight y depósitos a plazo fijo de corto plazo	34,487,623	14,240,897
Total de efectivo y depósitos en banco	37,600,954	16,830,103

### a. Transacciones no monetarias

Al 31 de diciembre de 2024, realizó actividades de inversión y de financiación no monetarias que requieran ser reveladas en el estado de flujos de efectivo, las cuales se detallan a continuación:

	2024	2023
Adquisición de activos intangibles no pagados a la fecha del balance	827,357	-
Incremento en cuentas por cobrar producto de venta de terreno	1,300,000	-

### b. Cambios en los pasivos que de las actividades de financiación

En la siguiente tabla se detallan los cambios en los pasivos de la Empresa que surgen de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios en efectivo como aquellos que no son en efectivo. Los pasivos que surgen de las actividades de financiación son aquellos en los que se clasificaron o se clasificarán los flujos de efectivo futuros en el estado de flujos de efectivo de la Empresa como flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación.

	2024			2023		
	Pasivo			Patrimonio		
	Préstamos por pagar	Bonos por pagar	Pasivo por arrendamiento	Impuesto de dividendos prepago	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Resultados acumulados
						Total
Saldo al 1 de enero de 2024	20,018,889	194,116,040	181,545,495	(1,222,974)	-	25,599,402
Cambios por flujos de efectivo de financiación						
Aumento de préstamos	62,000,000	-	-	-	-	62,000,000
Pagos de préstamos	(67,000,000)	-	-	-	-	(67,000,000)
Costos de emisión de préstamo	(138,117)	-	-	-	-	(138,117)
Emisión de bonos corporativos	-	110,000,000	-	-	-	110,000,000
Pago de bonos corporativos	-	(110,000,000)	-	-	-	(110,000,000)
Costo de emisión de bonos	-	(875,031)	-	-	-	(875,031)
Pagos por arrendamientos	-	-	(16,524,814)	-	-	(16,524,814)
Pagos de impuestos complementario	-	-	-	(555,380)	-	(555,380)
Dividendos pagados	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000
Total cambios por flujos de efectivo de financiación	(5,138,117)	(875,031)	(16,524,814)	444,620	-	(16,080,194)
Otros cambios						
Relacionados con pasivos						
Variación en intereses por pagar	11,767	(198,631)	(114,551)	-	-	(301,415)
Amortización de costos de emisión de préstamo	138,117	1,233,285	-	-	-	1,371,402
Transferencias por cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	(187,118)	(187,118)
Ajuste por nuevos acuerdos con arrendador	-	-	(4,046,919)	-	-	(4,046,919)
Total otros cambios relacionados con pasivos	149,884	1,034,654	(4,161,470)	-	-	(2,976,932)
Reconocidos en patrimonio						
Resultados del año	-	-	-	-	-	17,438,800
Total reconocidos en patrimonio	-	-	-	-	-	17,438,800.00
Saldo al 31 de diciembre de 2024	15,030,656	194,275,663	160,859,211	(1,278,354)	-	43,038,202

MF

MF

	2023			2023		
	Pasivo			Patrimonio		
	Préstamos por pagar	Bonos por pagar	Pasivo por arrendamiento	Impuesto de dividendos prepagado	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2023	-	193,612,759	177,175,668	(1,532,896)	-	21,976,892
Cambios por flujos de efectivo de financiación						
Aumento de préstamos	52,000,000	-	-	-	-	52,000,000
Pagos de préstamos	(32,000,000)	-	-	-	-	(32,000,000)
Costos de emisión de préstamo	-	-	-	-	-	-
Costo de emisión de bonos	-	(120,558)	-	-	-	(120,558)
Pagos por arrendamientos	-	-	(12,193,740)	-	-	(12,193,740)
Pagos de impuestos complementario	-	-	-	(886,078)	-	(886,078)
Dividendos pagados	-	-	-	696,000	-	(17,400,000)
Total cambios por flujos de efectivo de financiación	20,000,000	(120,558)	(12,193,740)	(190,078)	-	(17,400,000)
Otros cambios						
Relacionados con pasivos						
Variación en intereses por pagar	18,889	(5,633)	(30)	-	-	13,226
Amortización de costos de emisión de préstamo	-	629,472	-	-	-	629,472
Transferencias por cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-
Ajuste por nuevos acuerdos con arrendador	-	-	16,563,597	-	-	16,563,597
Total otros cambios relacionados con pasivos	18,889	623,839	16,563,567	-	-	17,206,295
Reconocidos en patrimonio						
Resultados del año	-	-	-	-	-	21,022,510
Total reconocidos en patrimonio	-	-	-	-	-	21,022,510
Saldo al 31 de diciembre de 2023	20,018,889	194,116,040	181,545,495	(1,722,974)	-	25,599,402

## 7. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	2024	2023
Cuentas por cobrar comerciales, privada	18,695,575	11,732,197
Cuentas por cobrar comerciales, entidades públicas	7,299,629	19,156,980
Provisión para pérdidas esperadas	(1,011,873)	(830,144)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	24,983,331	30,059,033
Cheques devueltos	18,689	9,712
Cuentas por cobrar empleados	37,796	153,398
Cuentas por cobrar, otras	1,089,787	1,524,640
Sub-total	1,146,272	1,687,750

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

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

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales privadas

	2024			2023		
	Morosidad	Deterioro	% Deteri	Morosidad	Deterioro	% Deteri
Corriente	15,362,974	10,407	0.07%	11,048,345	5,752	0.05%
61-90 días	763,296	52,893	6.93%	31,426	823	2.62%
91-120 días	288,688	1,881	0.65%	104,306	3,389	3.25%
121-150 días	124,547	1,853	1.49%	78,296	5,494	7.02%
151-180 días	1,390,342	28,938	2.08%	160,825	9,877	6.14%
Mas de 181	765,728	346,040	45.19%	308,999	215,859	69.86%
	18,695,575	442,012	2.36%	11,732,197	241,194	2.06%

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.

	2024			2023		
	Morosidad	Deterioro	% Deteri	Morosidad	Deterioro	% Deteri
Corriente	7,469,440	135,219	1.81%	18,721,319	198,088	1.06%
2 Años	88,954	36,536	41.07%	70,338	25,540	36.31%
Mas de 3 Años	398,106	398,106	100.00%	365,322	365,322	100.00%
	7,956,500	569,861	7.16%	19,156,979	588,950	3.07%

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

	2024	2023
Saldo al inicio del año	830,143	777,660
Incremento a la provisión	181,730	127,108
Disminucion a la provisión	-	(74,625)
Saldo al final del año	1,011,873	830,143

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



## 8. Inventarios de mercancía

Los inventarios de mercancía se agrupan en las siguientes categorías:

	2024	2023
Supermercado	75,383,142	71,126,510
Fresco	12,751,587	11,773,468
Farmacia	11,101,363	10,968,379
Ferretería	2,528,559	3,030,895
Ropa y accesorios	1,953,691	2,380,563
Accesorios para el hogar	4,417,957	2,889,860
Escolar y oficina	1,012,245	709,023
Otros	1,573,143	1,542,776
Electrónica	1,484,543	1,086,912
Recreación	1,640,587	1,986,826
Línea blanca y mueblería	559,984	448,349
Juguetería	716,982	1,006,971
Restaurante y panadería	335,308	440,134
	115,459,091	109,390,666
Menos: provisión para inventarios	(334,875)	(216,384)
Total de inventarios	115,124,216	109,174,282

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

	2024	2023
Saldo al inicio del año	216,384	512,323
Incremento	118,491	-
Disminución	-	(295,939)
Saldo al final del año	334,875	216,384

UF

## 9. Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Mobiliario	Equipo de transporte	Equipo de oficina y computo	Otros equipos	Maquinaria y equipos	Equipo de refrigeración	Sistema de vigilancia	Mejoras	Mejoras y muebles en proceso	Total
<b>Costo</b>											
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,140,000	39,084,485	108,403	18,002,854	8,138,347	2,880,104	32,493,924	4,898,219	64,263,947	6,932,881	178,945,164
Adiciones	-	2,557,189	10,580	1,665,038	457,235	43,680	3,290,814	375,387	5,726,193	9,493,991	23,620,107
Baja de activo fijo	-	(280,308)	-	(851,201)	(154,256)	(101,723)	(228,309)	(114,479)	(134,367)	(321)	(1,864,965)
Reclasificaciones	-	1,609,453	581	1,257,270	64,932	143,773	3,200,395	275,091	2,681,871	(9,684,230)	(450,864)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	2,140,000	42,972,819	119,564	20,073,961	8,506,258	2,965,834	38,756,824	5,434,218	72,537,644	6,742,321	200,249,442
Adiciones	-	1,082,870	-	712,378	478,057	102,502	1,123,077	128,146	7,809,753	11,477,421	22,914,204
Reclasificaciones	-	1,799,359	-	619,216	226,268	39,727	2,214,956	203,188	3,097,977	(8,715,351)	(514,660)
Baja de activo fijo	(2,140,000)	(239,345)	-	(34,494)	(51,352)	-	(17,040)	(2,687)	(949,254)	(19,738)	(3,453,911)
Saldo al 31 de diciembre 2024	-	45,615,703	119,564	21,371,061	9,159,231	3,108,063	42,077,817	5,762,865	82,496,120	9,484,652	219,195,074

	Terrenos	Mobiliario	Equipo de transporte	Equipo de oficina y computo	Otros equipos	Maquinaria y equipos	Equipo de refrigeración	Sistema de vigilancia	Mejoras	Mejoras y muebles en proceso	Total
<b>Depreciación acumulada</b>											
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	25,259,607	65,747	11,460,680	5,203,745	1,469,148	14,034,761	2,311,429	29,695,055	-	89,500,172
Gasto por depreciación	-	2,667,461	9,528	2,766,474	851,142	267,180	3,330,761	502,399	6,077,964	321	16,475,230
Baja de activo fijo	-	(280,308)	-	(851,201)	(154,256)	(101,723)	(228,309)	(114,479)	(134,367)	(321)	(1,864,964)
Reclasificaciones	-	473,145	-	(84,277)	(96,157)	59,664	153,126	(12,615)	(779,839)	-	(286,933)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	28,119,905	75,275	13,291,676	5,804,474	1,694,209	17,290,339	2,686,734	34,858,813	-	103,821,485
Gasto por depreciación	-	2,797,137	10,857	2,305,829	809,100	213,385	3,722,626	524,724	7,213,152	-	17,596,811
Reclasificaciones	-	(59,488)	-	(7,645)	(12,774)	(8,293)	(41,327)	(24,560)	(317,535)	-	(471,621)
Baja de activo fijo	-	(221,037)	-	(33,208)	(48,798)	-	(16,796)	(529)	(898,981)	-	(1,219,349)
Saldo al 31 de diciembre 2024	-	30,636,518	86,132	15,556,652	6,552,002	1,899,361	20,954,843	3,186,369	40,855,449	-	119,721,326
Costo neto 31 de diciembre de 2024	-	14,979,185	33,432	5,814,409	2,607,229	1,208,701	21,122,975	2,576,496	41,640,671	9,484,652	99,467,748
Costo neto 31 de diciembre de 2023	2,140,000	14,852,914	44,289	6,782,285	2,701,784	1,271,565	21,466,485	2,747,484	37,678,831	6,742,321	96,427,957

Al 31 de diciembre de 2024, la Empresa mantiene registrado en libros activos totalmente depreciados por el monto de B/.58,200,709 (2022 B/.56,336,225).

Mediante contrato de compraventa del 27 de diciembre del 2024, Supermercados Xtra, S.A. vende las fincas 91283, 233782, 129679, 158215, 129673, 30596, 231432, 187738. La venta se realizó por un valor de B/.1,850,000, de los cuales al 31 de diciembre de 2024 se habían cobrado B/.550,000. El contrato incluye una garantías de limitación por la suma de B/.290,000.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## 10. Activos intangibles

Costo	2024				Total	2023				Total
	Ciudadela	Marca	Derecho de llave	Base de datos y software		Ciudadela	Marca	Derecho de llave	Base de datos y software	
Saldo inicial	66,939,000	96,000,000	2,650,000	9,598,882	175,187,882	66,939,000	96,000,000	2,650,000	8,910,427	174,499,427
Adiciones	-	-	525,000	1,126,225	1,651,225	-	-	-	518,928	518,928
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,554)	(15,554)
Reclasificaciones	-	-	-	298,271	298,271	-	-	-	185,081	185,081
Saldo al 31 de diciembre 2024	66,939,000	96,000,000	3,175,000	11,023,378	177,137,378	66,939,000	96,000,000	2,650,000	9,598,882	175,187,882
Amortización y deterioro del valor acumulado										
Saldo inicial	11,973,664	-	858,334	7,389,369	20,221,367	8,740,409	-	593,334	6,409,429	15,743,172
Baja	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,754)	(14,754)
Reclasificaciones	-	-	-	606	606	-	-	-	35,057	35,057
Gasto por amortización	3,233,245	-	306,878	931,830	4,471,953	3,233,255	-	265,000	959,637	4,457,892
Saldo al 31 de diciembre 2024	15,206,909	-	1,165,212	8,321,805	24,693,926	11,973,664	-	858,334	7,389,369	20,221,367
Saldo neto	51,732,091	96,000,000	2,009,788	2,701,573	152,443,452	54,965,336	96,000,000	1,791,666	2,209,513	154,966,515

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

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

### Análisis de sensibilidad

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

MF

MF

Gradiente	Tasa de descuento						
		13.2%	13.4%	13.6%	13.8%	14.0%	14.2%
	1.5%	39.2	36.9	34.8	32.7	30.6	28.6
	2.0%	42.9	40.5	38.2	35.9	33.7	31.6
	2.5%	46.9	44.3	41.9	39.5	37.1	34.9
	2.7%	48.6	45.9	43.4	40.9	38.5	36.2

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

## 11. Plusvalía

	2024	2023
Plusvalía	<u>78,732,750</u>	<u>78,732,750</u>

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

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

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

Las proyecciones de flujos de efectivo en el período presupuestado están basadas en los mismos márgenes e inflación de los insumos durante el período presupuestado. Los flujos de efectivo posteriores al período de 5 años se han extrapolado a una tasa de crecimiento de 2.7%. La Administración considera que cualquier posible cambio razonable en las hipótesis claves sobre las que se basa el importe recuperable no causaría que el importe en libros en conjunto excediera el importe recuperable total de la unidad generadora de efectivo.

### Análisis de sensibilidad

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

Gradiente	Tasa de descuento						
		10.62%	11.62%	12.62%	13.62%	14.62%	15.62%
	-0.3%	42.7	3.8	-29.0	-57.2	-81.6	-102.9
	0.7%	71.8	27.1	-10.1	-41.6	-68.6	-92.0
	1.7%	107.4	55.0	12.2	-23.5	-53.7	-79.6
	2.7%	152.0	89.2	39.0	-2.0	-36.2	-65.2

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

**12. Otros activos**

	2024	2023
Depósitos en garantía (a)	3,884,484	3,594,804
Fondo de cesantía	4,876,168	4,099,025
Otros	675,721	469,034
Pagos anticipados	481,607	86,447
Reclamo por cobrar	486,127	346,435
Fondo Fideicomiso	<u>124,127</u>	<u>124,127</u>
Total	<u>10,528,234</u>	<u>8,719,872</u>
Corriente	1,643,455	901,916
No corriente	<u>8,884,779</u>	<u>7,817,956</u>
	<u>10,528,234</u>	<u>8,719,872</u>

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

**13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

	2024	2023
Cuentas por pagar comerciales	148,246,211	114,663,329
Gastos acumulados	13,268,438	12,617,526
Otras cuentas por pagar	<u>343,325</u>	<u>1,065,988</u>
	<u>161,857,974</u>	<u>128,346,843</u>

14. Préstamos

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

	2024	2023
<b>Scotiabank Panamá</b>		
Préstamo comercial con pagos trimestrales, con tasa de interés de 6% mas FECI 1%.	15,000,000	-
<b>Banistmo</b>		
Préstamo comercial con pagos de intereses mensualmente, con tasa de interés de 6% mas FECI 1%.	-	20,000,000
Subtotal	15,000,000	20,000,000
Intereses por pagar	30,656	18,889
Saldo al 31 de diciembre de 2024	15,030,656	20,018,889
Porción a corto plazo	15,030,656	20,018,889
Porción a largo plazo	-	-

Se detallan los desembolsos futuros no descontados basados en los prestamos correspondientes al 31 de diciembre de 2024:

	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	7.00%	96,717	12,172,083	2,731,200	-	-	15,000,000	15,030,656
Totales		96,717	12,172,083	2,731,200	-	-	15,000,000	15,030,656

dyf

M

A continuación, detallamos líneas de créditos aprobadas al 31 de diciembre de 2024.

Entidad	Detalle	Monto
Banco General	Línea de Crédito Rotativa	17,000,000
Banco General	Línea de Sobregiro	3,000,000
Scotiabank	Línea de Crédito Rotativa	20,000,000
Mercantil Bank	Línea de Crédito Rotativa	10,000,000
Davivienda	Línea de Crédito Rotativa	8,000,000
Banistmo	Linea de crédito Rotativa	20,000,000

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

## 15. Arrendamientos

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

### Activos por derecho de uso

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

	2024	2023
Activo por derecho de uso		
Saldo inicial	196,430,605	179,867,008
Adiciones	6,455,806	16,563,597
Ajustes	(29,521,618)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	173,364,793	196,430,605
Depreciación del activo por derecho de uso		
Saldo inicial	(46,871,594)	(29,885,512)
Gasto por depreciación	(17,788,185)	(16,986,082)
Ajustes	19,587,638	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(45,072,141)	(46,871,594)
Activos por derecho de uso, netos	128,292,652	149,559,011

### Montos reconocidos en estado de resultados

	2024	2023
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	17,788,185	16,986,082
Gasto financiero causado por el pasivo por arrendamientos	10,646,032	13,323,182
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor / corto plazo	3,632,298	2,944,013
Gasto relacionado a los pagos de arrendamiento variables, no incluidos en la medición del pasivo por arrendamientos	38,108	63,897
Total de pagos no incluidos en pasivo por arrendamientos	3,670,406	3,007,910

MF

MF

▪ **Obligaciones por arrendamiento**

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

	2024	2023
Saldo inicial	181,545,495	177,175,668
Adiciones	6,455,806	16,563,597
Gasto de interes	10,646,032	13,323,182
Pagos	(27,285,397)	(25,516,952)
Ajustes	(10,502,725)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>160,859,211</u>	<u>181,545,495</u>

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

	2024	2023
Aumento de la depreciación del activo por derecho de uso	<u>17,788,185</u>	<u>16,986,082</u>
Aumento de los costos financieros	<u>10,646,032</u>	<u>13,323,182</u>
Alquiler variable %	<u>38,108</u>	<u>63,897</u>

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

	2024	2023
Pagos fijos	27,285,397	25,516,952
Pagos variables	<u>38,108</u>	<u>63,897</u>
	<u>27,323,505</u>	<u>25,580,849</u>

▪ **Pasivos por arrendamientos**

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

	2024	2023
Montos adeudados por liquidación dentro de los 12 meses	17,591,961	12,192,483
Montos adeudados por liquidación despues de 12 meses	<u>143,267,250</u>	<u>169,353,012</u>
	<u>160,859,211</u>	<u>181,545,495</u>

147

24



## ▪ Análisis de vencimiento

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

Los pagos futuros no descontados se presentan a continuación:

	2024	2023
Menor a 1 año	27,183,769	25,868,048
Mas de 1 año, menor a 5 años	105,614,733	108,022,993
Mas de 5 años	74,960,444	125,959,564
	<u>207,758,946</u>	<u>259,850,605</u>

Mediante Contrato de enero del 2024, entre la Arrendadora (King Land Corp, Chitre Land, Sabanitas Land, King Land 2 Corp), El Fiduciario (Banistmo Investmen Corporation) y la Arrendataria (Supermercados Xtra, S.A.), renuevan el contrato de arrendamiento a un periodo de 7 años a partir del 1 de enero del 2024. El nuevo acuerdo contempla la disminución del período de arrendamiento en un (1) año. Dado a lo anterior, la compañía reconoció el cambio en el contrato como una modificación, remidiendo el pasivo por arrendamiento y ajustando el diferencial del valor antes de la modificación y el valor remedido por la modificación en activos por derecho de uso.

## 16. Bonos por pagar

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

Serie	Fecha de emisión	2024	2023	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Resolución No.
Serie A	22 de octubre de 2019	-	65,000,000	5.35%	5 años	SMV-418-19 de 14 de octubre de 2019
Serie B	22 de octubre de 2019	65,000,000	65,000,000	6.00%	7 años	SMV-418-19 de 14 de octubre de 2019
Serie C	03 de abril 2020	10,000,000	10,000,000	5.35%	5 años	SMV-418-19 de 14 de octubre de 2019
Serie D	03 de abril 2020	10,000,000	10,000,000	6.00%	7 años	SMV-418-19 de 14 de octubre de 2019
Serie E	03 de enero 2022	-	11,537,550	9.08%	5 años	SMV-556-21 de 23 de diciembre de 2021
Serie F	05 de enero 2022	-	10,962,450	9.08%	7 años	SMV-556-21 de 23 de diciembre de 2021
Serie G	05 de enero 2022	-	22,500,000	9.08%	5 años	SMV-556-21 de 23 de diciembre de 2021
Serie A	15 de octubre 2024	110,000,000	-	SFR 3M + 2.25%	3 años	SMV-373-24 de 15 de octubre de 2024
Total		195,000,000	195,000,000			
Más:						
Intereses por pagar		150,694	349,325			
Menos: costos de emisión por amortizar		(875,031)	(1,233,285)			
Total neto		<u>194,275,663</u>	<u>194,116,040</u>			
Porción a corto plazo		<u>10,000,000</u>	<u>64,998,849</u>			
Porción a largo plazo		<u>184,275,663</u>	<u>129,117,191</u>			

MF

MF

A continuación, movimiento anual de los costos de emisión:

	2024	2023
Saldo inicial del año	1,233,285	1,742,199
Más: costo de emisión de deuda	875,031	120,558
Menos: amortización	(1,233,285)	(629,472)
Saldo al final	875,031	1,233,285

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

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

El 21 de marzo de 2024, la Empresa notificó su intención de ejercer la redención anticipado de bonos emitidos por valor de B/.45,000,000 más el interés por pagar, al 100%, Serie E, F, G.

Mediante Resolución SMV No.373-24 del 15 de octubre de 2024, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó el registro de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta B/.300,000,000.

Los principales términos y condiciones son las siguientes:

Términos y condiciones de la emisión					
Emisor	Supermercados Xtru, 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	SMV No.418 – 19 y SMV – 556 – 21: pagar el saldo remanente de diversas líneas de crédito y deuda existente del emisor de aproximadamente B/.107,000,000, realizar inversiones de capital en nuevas tiendas de ventas al por menor por aproximadamente B/.21,000,000 y financiar otras inversiones de capital del emisor.				
	SMV No. 373-24 del 15 de octubre de 2024 : Redimir Serie A de los bonos del 2029 por B/.65,000,000, cancelar préstamo comercial otorgado por Banistmo por B/.45,000,000, cancelar préstamo de B/.15,000,000 otorgado por Banistmo.				
Garantía	Fideicomiso de garantía que incluye (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)				
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 Una vez cancelados los bonos del 2019 el emisor deberá cumplir con la obligación financiera Cobertura de Intereses (EBITDA/Intereses) mayor o igual que 4.0x y la de para el pago de dividendos 2024.				
Series	Monto	Plazo	Tasas	Redención anticipada	Resolución No.
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 A:	110,000,000	7 años	6.00%	2do. Aniversario de la fecha de liquidación	SMV – 418 – 19 de 14 de octubre de 2019
Total	195,000,000				

Se detallan los desembolsos futuros no descontados basados en los bonos correspondientes al 31 de diciembre de 2024.

	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
Bonos emitidos	5.35%-6.88%	-	3,152,059	19,268,680	203,176,930	-	225,597,670	195,000,000
Totales		-	3,152,059	19,268,680	203,176,930	-	225,597,670	195,000,000

## 17. Instrumentos financieros derivados:

La Empresa se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que se obtiene financiamientos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por la Empresa manteniendo una combinación apropiada entre los financiamientos a tasa fija y a tasa variable, y por el uso de contratos swap de tasa de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

### Cobertura de flujos de efectivo

Instrumento de cobertura swap de tasa de interés contratado entre Supermercados Xtra, S.A. y Banistmo, S.A., con un nominal de USD \$110,000,000. Este acuerdo fue negociado el 23 de octubre de 2024, con una fecha efectiva a partir del 28 de octubre de 2024 y un vencimiento fijado para el 21 de diciembre de 2026. En el marco de este swap, Supermercados Xtra, S.A. asume la obligación de pagar una tasa fija del 4.01%, mientras que Banistmo, S.A. pagará una tasa flotante basada en SOFR 3M. Los pagos de intereses se realizarán de forma trimestral, con fechas de liquidación que comienzan el 28 de octubre de 2024 y concluyen el 21 de diciembre de 2026. Este instrumento tiene como propósito transformar los pagos de intereses variables del bono rotativo corporativo a pagos fijos, proporcionando estabilidad financiera y mitigando la exposición de la Empresa a las fluctuaciones de la tasa SOFR durante el período cubierto.

El valor nominal y el valor razonable estimado de los instrumentos derivados de tasas de interés al 30 de junio de 2022 y 2021 se presentan en la siguiente tabla. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se estima utilizando modelos de valoración con información de mercado observable.

Tipo	2024	
	Valor nominal	Valor razonable
Derivados para cobertura de flujo de efectivo (para financiamientos)	110,000,000	(187,118)
Total	110,000,000	(187,118)

El activo derivado y el pasivo con la Contraparte cumplen con los criterios de compensación en la NIC 32. En consecuencia, el pasivo derivado bruto se compensa contra el activo derivado bruto, lo que resulta en la presentación de un pasivo derivado neto de B/187,118 en el estado de situación financiera de la Empresa.

### Contratos de swap de tasa de interés

De acuerdo con los contratos swap de tasa de interés, la Empresa acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nominal acordado. Dichos contratos le permiten a la Empresa mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de swaps de tasa de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del período sobre el que se informa.

Dado que los términos críticos de los contratos de swap de tasas de interés y sus correspondientes partidas cubiertas son los mismos, la Empresa realiza una evaluación cualitativa de la efectividad y se espera que el valor de los contratos de swap de tasas de interés y el valor de las correspondientes partidas cubiertas sistemáticamente cambio en dirección opuesta en respuesta a movimientos en las tasas de interés subyacentes. La principal fuente de ineficacia de la cobertura en estas relaciones de cobertura es el efecto de la contraparte y el riesgo crediticio de la propia Empresa sobre el valor razonable de los contratos de swap de tasas de interés, que no se refleja en el valor razonable de la partida cubierta atribuible al cambio en Tasas de interés. Ninguna otra fuente de ineficacia surgió de estas relaciones de cobertura.

Las siguientes tablas detallan los importes del capital nocional y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa.

Detalle	Bonos / Términos	IRS / Términos
Fecha de oferta	24 de octubre de 2024	
Fecha de emisión	28 de octubre de 2024	28 de octubre de 2024
Moneda	Dólar - moneda curso legal de los Estados Unidos	Dólar - moneda curso legal de los Estados Unidos
Monto de la serie	110,000,000	110,000,000
Tasa de interés	Variable - SFR 3M + 2.25 de margen, a partir del 21 de septiembre de 2026, aplicara una tasa mínima de 5.5%, hasta fecha de vencimiento o redención	Tasa fija 4.01% + 2.25% de margen, efectiva 28 de octubre de 2024
Periodo y fecha de pago de intereses	Trimestral los días 21 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año	Trimestral los días 21 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año
Forma y fecha de pago de intereses	Al vencimiento	No aplica
Base de cálculo de la tasa de interés	ACT/360	ACT/360
Plazo	3 años	2.2 años
Fecha de vencimiento	28 de octubre de 2027	21 de diciembre 2026

Lo siguiente detalla la efectividad de la relación de cobertura:

#### Resultado

Alta eficiencia (>80%) esperada, dados los términos alineados entre la partida cubierta (bono) y el instrumento de cobertura (swap).

#### 18. Provisión para prima de antigüedad

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

	2024	2023
Saldo al inicio del año	3,685,997	3,304,623
Incremento a la provisión cargado a gasto	1,174,255	2,257,919
Disminución	(1,205,050)	(1,876,545)
Saldo al final	3,655,202	3,685,997

#### 19. Patrimonio

El capital social de la Empresa está compuesto 12,500,000 acciones sin valor nominal de las cuales 10,000,000 están emitidas y en circulación al 31 de diciembre del 2024 (2023:100,000 acciones emitidas y en circulación), cuyo monto pagado de las acciones asciende a B/.98,749,800.

En sesión extraordinaria de la junta de accionistas de Supermercados Xtra, S.A. celebrada el 11 de mayo de 2024, se autorizó modificar el artículo tercero del pacto social del emisor, capital autorizado, aumentar la cantidad de acciones autorizadas de (100,000) acciones a (10,000,000), propósito realizar fraccionamiento Split.

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

MF

M

A continuación, movimiento detalle de acciones en tesorería durante 2024:

	Número de acciones	Valor
Acciones en Tesorería al 31 de diciembre de 2023	2,500,000	57,035,510
Acciones en Tesorería al 31 de diciembre de 2024	2,500,000	57,035,510

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

En reunión celebrada el 20 de marzo de 2024 aprobó la declaración del dividendo a razón de B/.0.6250 por acción menos el 10% de impuesto; a todos los tenedores de acciones comunes registrados al 31 de marzo de 2024, los cuales fueron pagados el 17 de abril de 2024.

En reunión celebrada el 19 de junio de 2024 aprobó la declaración del dividendo a razón de B/.0.6250 por acción menos el 10% de impuesto; a todos los tenedores de acciones comunes registrados al 30 de junio de 2024, los cuales fueron pagados el 18 de julio de 2024.

En reunión celebrada el 25 de septiembre de 2024 aprobó la declaración del dividendo a razón de B/.0.6250 por acción menos el 10% de impuesto; a todos los tenedores de acciones comunes registrados al 30 de septiembre de 2024; los cuales fueron pagados el 23 de octubre de 2024.

A continuación, el cálculo de la utilidad neta por acción

	2024	2023
<b>Cálculo de la utilidad neta por acción básica</b>		
Ganancia neta	17,438,800	21,022,510
Menos: dividendos pagados acciones preferidas	-	-
Ganancia neta atribuible a los accionistas comunes (numerador)	17,438,800	21,022,510
Número promedio ponderado de acciones comunes (denominador)	10,000,000	10,000,000
Ganancia neta por acción básica	1.74	2.10

<b>Cálculo de la utilidad neta por acción diluida</b>		
Ganancia neta atribuible a los accionistas comunes (numerador)	17,438,800	21,022,510
Número promedio de acciones comunes	10,000,000	10,000,000
Número de acciones comunes potencialmente diluidas (denominador)	10,000,000	10,000,000
Ganancia neta por acción diluida	1.74	2.10

MF

MA

## 20. Gastos de ventas generales y administrativos

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

	2024	2023
Servicios básicos	16,988,445	15,803,241
Servicio de vigilancia y alarma	6,864,146	6,726,644
Reparaciones y mantenimiento	6,526,049	6,294,835
Transportes y viáticos	6,435,516	5,755,384
Impuestos varios	4,346,036	3,827,431
Publicidad y promociones a clientes	5,717,359	5,573,535
Comisiones - tarjetas y otros	4,944,562	4,030,913
Alquileres	3,670,406	3,007,910
Honorarios profesionales	961,855	1,285,264
Seguros varios	748,698	738,925
Papelería y útiles de oficina	604,238	685,560
Donaciones	105,364	370,501
Provisión para pérdidas esperadas	285,871	172,808
Otros	5,616,170	5,130,097
	<u>63,814,715</u>	<u>59,403,048</u>

## 21. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa pueden estar sujeta a revisión por parte de las autoridades fiscales, por los siete últimos años.

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

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

La Empresa presentó ante la Dirección General de Ingresos la solicitud de no aplicación del Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para el período fiscal 2022. Mediante la Resolución No.201-4489 del 24 de mayo de 2023 y notificada el 1ro. de junio del 2023, en la misma se acepta la solicitud de aplicación de no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta (CAIR) para los períodos 2022 y 2023.

La Empresa presentó ante la Dirección General de Ingresos la solicitud de no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta (CAIR) para el período fiscal 2024.

El detalle del gasto de impuesto se detalla a continuación:

	2024	2023
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	<u>21,981,799</u>	<u>26,452,472</u>
Impuesto a la tasa impositiva vigente 25%	5,495,450	6,613,118
Efecto fiscal de los gastos que no son deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más:		
Intereses sobre préstamos no deducibles	1,996,106	1,542,012
Gastos no deducibles de períodos anteriores	27,476	79,096
Otros gastos no deducibles	-	75,820
Prima de antigüedad e indemnización	-	75,684
Costos no deducibles	84,568	73,985
Multas y recargos	66,418	49,761
Menos:		
Prima de antigüedad e indemnización	(13,142)	-
Ingresos exentos	(104,709)	(70,346)
Capital pagado en exceso	(388,177)	(388,177)
Marca	(1,440,000)	(1,440,000)
Plusvalía	<u>(1,180,991)</u>	<u>(1,180,991)</u>
Total de impuesto sobre la renta, neto.	<u>4,542,999</u>	<u>5,429,962</u>
A continuación resumen del gasto del impuesto sobre la renta, neto:		
Gastos impuesto sobre la renta corriente	(2,852,009)	(4,610,078)
Impuesto sobre la renta diferido	(1,690,990)	(819,884)

MF

pl

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

	2024				2023			
	Plusvalía	Marca	Capital pagado en exceso	Total	Plusvalía	Marca	Capital pagado en exceso	Total
Saldo al inicio del año	5,445,682	960,000	517,566	6,923,248	4,658,355	-	258,782	4,917,137
Incremento	787,327	960,000	258,784	2,006,111	787,327	960,000	258,784	2,006,111
Disminución	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del año	6,233,009	1,920,000	776,350	8,929,359	5,445,682	960,000	517,566	6,923,248

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

	2024			2023		
	Redención Full Xtra	Derecho de uso - arrendamientos	Total	Redención Full xtra	Derecho de uso - arrendamientos	Total
Saldo al inicio del año	146,945	8,032,727	8,179,672	158,796	6,834,649	6,993,445
Incremento	27,916	287,205	315,121	(11,851)	1,198,078	1,186,227
Disminución	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del año	174,861	8,319,932	8,494,793	146,945	8,032,727	8,179,672

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

	2024	2023
Activos corrientes por impuestos	2,724,219	2,758,752
Pasivos corrientes por impuestos	-	-
	2,724,219	2,758,752

## 22. Otros ingresos

	2024	2023
Ingresos por acuerdos comerciales	23,047,407	22,114,237
Otros ingresos	2,810,124	1,565,244
	25,857,531	23,679,481



### 23. Salarios y beneficios a empleados

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

	2024	2023
Salarios y beneficios a empleados	50,981,175	51,154,804
Vacaciones y décimo tercer mes	8,963,892	8,724,924
Cuotas patronales	8,880,908	8,568,419
Prima de antigüedad	1,174,255	2,257,919
	<u>70,000,230</u>	<u>70,706,066</u>

### 24. Costos financieros

Los costos financieros se presentan de la siguiente manera:

	2024	2023
Intereses ganados sobre depósitos a plazo y cuenta corriente	418,838	281,384
Costos financieros por factoring	-	(530,891)
Costos financieros por financiamientos	(3,096,949)	(1,183,111)
Costos financieros por bonos	<u>(11,284,048)</u>	<u>(13,300,512)</u>
Costos financieros, netos	(13,962,159)	(14,733,130)
Costos financieros en pasivos por arrendamientos	<u>(10,646,032)</u>	<u>(13,323,182)</u>
Total costos financieros	<u>(24,608,191)</u>	<u>(28,056,312)</u>

### 25. Instrumentos financieros

a. *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, 15, 16 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.

b. **Índice de deuda neta y patrimonio:**

	2024	2023
Deuda (i)	209,306,319	214,134,929
Efectivo y bancos (incluyendo el efectivo y saldos en bancos)	37,600,954	16,830,103
Deuda neta	171,705,365	197,304,826
Patrimonio (ii)	115,322,530	122,626,228
Índice de deuda neta y patrimonio	148.89%	160.90%

c. **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).

d. **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.

e. **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.

f. **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.

g. **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:

		2024		2023	
	<u>Jerarquía de valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y depósitos en banco	2	37,600,954	37,600,954	16,830,103	16,830,103
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	3	26,129,603	26,129,603	31,746,783	31,746,783
<b>Total de activos financieros</b>		<u>63,730,557</u>	<u>63,730,557</u>	<u>48,576,886</u>	<u>48,576,886</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:					
Cuentas por pagar	3	162,303,324	162,303,324	128,346,843	128,346,843
Bonos emitidos	3	194,275,663	193,901,161	194,116,040	194,825,565
Préstamos	3	15,030,656	14,747,450	20,018,889	19,521,478
<b>Total de pasivos financieros</b>		<u>371,609,643</u>	<u>370,951,935</u>	<u>342,481,772</u>	<u>342,693,886</u>

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

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

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

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

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

## **26. Otros pasivos**

Los otros pasivos surgen del Programa de lealtad de clientes Full Xtra, reconocidos de conformidad con la NIIF 15, al 31 de diciembre del 2024. Los ingresos diferidos eran de B/.699,798 (2023: B/.604,010).

44F

M

## 27. Segmentos de operación

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

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024:

	Supermercado	Fresco	Departamentos	Farmacia	Restaurante y panadería	Total
Ingresos de actividades ordinarias	483,372,474	281,855,059	40,596,791	34,517,733	17,091,820	857,433,877
Costos de ventas	382,073,117	226,234,273	27,001,443	22,218,183	5,269,659	662,796,675
Ganancia bruta	101,299,357	55,620,786	13,595,349	12,299,550	11,822,161	194,637,202
Depreciación de los activos por derecho de uso	10,027,967	5,847,320	842,214	716,099	354,584	17,788,185
Gastos de operación	98,037,608	57,165,844	8,233,841	7,000,887	3,466,563	173,904,743
Ganancia en el segmento	3,261,750	(1,545,058)	5,361,507	5,298,663	8,355,598	20,732,459
Otros ingresos	-	-	-	-	-	25,857,531
Costos financieros, netos	-	-	-	-	-	(24,608,191)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta						21,981,799

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023:

	Supermercado	Fresco	Departamentos	Farmacia	Restaurante Y Panadería	Total
Ingresos de actividades ordinarias	490,353,774	283,335,162	44,088,894	31,682,043	16,047,669	865,507,542
Costos de ventas	381,706,406	230,509,427	29,596,536	20,473,281	4,366,271	666,651,921
Ganancia bruta	108,647,368	52,825,735	14,492,358	11,208,762	11,681,398	198,855,621
Gastos de operación	73,713,389	42,592,912	6,627,749	4,762,665	2,412,399	130,109,114
Depreciación de los activos por derecho de uso	9,623,474	5,560,615	865,270	621,778	314,945	16,986,082
Gastos de depreciación y amortización	11,858,539	6,852,075	1,066,230	766,187	388,091	20,931,122
Gastos de operación	95,195,402	55,005,602	8,559,249	6,150,630	3,115,435	168,026,318
Ganancia en el segmento	13,451,966	(2,179,867)	5,933,109	5,058,132	8,565,963	30,829,303
Otros ingresos	-	-	-	-	-	23,679,481
Costos financieros, netos	-	-	-	-	-	28,056,312
Ganancia antes de impuesto sobre la renta						26,452,472

## 28. Compromisos y contingencias

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

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

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

## **29. Eventos subsecuentes**

La Empresa ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2024, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados a la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación y con excepción de lo que se detalla más abajo, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros, excepto por lo que se detalla a continuación:

Mediante hecho relevante la junta directiva de Supermercados Xtra, S.A. celebrada el 22 de enero de 2025 aprobó la declaración de dividendos a razón de B/.0.625 por acción a todos los tenedores de acciones comunes registradas al 31 de diciembre de 2024, este dividendo será pagado el 31 de enero de 2025.

Mediante Tribunal de Juicio del primer circuito judicial de la provincia de Panamá, reconoce a favor de Supermercados Xtra, S.A. la suma de B/.365,350 en concepto de resarcimiento, según sentencia No.49/T J-J del 18 de febrero del 2025.

## **30. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido aprobados y autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 28 de marzo de 2025.

\* \* \* \* \*

## RATING ACTION COMMENTARY

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

Central America Panama Fri 23 Aug, 2024 - 12:29 p.m. ET

Fitch Ratings - Monterrey - 23 Aug 2024: Fitch Ratings afirmó la calificación nacional de largo plazo de Panamá de Supermercados Xtra S.A. (Xtra) en 'A+(pan)' con Perspectiva Estable. Al mismo tiempo, afirmó en 'A+(pan)' la calificación de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por hasta USD250 millones.

Las calificaciones consideran el perfil de negocio sólido de Xtra, caracterizado por una estrategia de precios bajos y eficiencia operativa, con una participación de mercado fuerte en un sector altamente competitivo, pero más resiliente a ciclos económicos. Asimismo, incorporan un plan de expansión acelerado y un nivel de apalancamiento bruto ajustado, medido como deuda total ajustada por rentas a EBITDAR, en un rango de entre 4 veces (x) y 5x.

**FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN**

**Perfil de Negocio Estable:** La estrategia y modelo de negocio de Xtra le brinda estabilidad en la generación de ingresos, con márgenes operativos superiores a sus competidores, inclusive en escenarios de costos altos y competencia fuerte. Esto le ha permitido mantener una participación de mercado alta (aproximadamente 27% en términos de ventas, de acuerdo a estimaciones de la compañía). Xtra se enfoca en un modelo de negocio de precios bajos, con cinco formatos de venta (Super Xtra, Xtra Market, Maxi FERIA, FERIA, Xtra Farma), y una variedad amplia de productos. Al 30 de junio de 2024, contaba con 54 supermercados y un total de 125,900 metros cuadrados de piso de ventas.

**Plan de Expansión Acelerado:** Xtra tiene un plan acelerado de expansión que podría incrementar el piso de ventas actual en aproximadamente 32% hacia 2027, según estimaciones de Fitch. Este plan se centra en formatos de conveniencia (FERIA y Maxi FERIA), que constituirían 81% de las nuevas aperturas. Xtra ya ha asegurado varias ubicaciones y

MF

definido los formatos de venta, lo que brinda una certeza alta en la materialización del plan. Fitch estima una inversión de capital (capex; *capital expenditures*) anual promedio de USD35 millones de 2024 a 2027 para mantenimiento, remodelaciones y tiendas nuevas. Montos mayores de inversión o una implementación menos efectiva podrían afectar el perfil financiero de la empresa.

**Sector Altamente Competitivo:** Fitch considera que Xtra tiene una posición de mercado buena dado su liderazgo en precios bajos frente a otros competidores, ejecución en el punto de venta, programas de lealtad y las ventas por metro cuadrado más altas de Panamá (marzo 2024: USD7,600).

El entorno económico es retador, agravado por las protestas ocurridas en el cuarto trimestre de 2023 y la eliminación del bono solidario por parte del gobierno, lo cual ocasiona que los consumidores sean más sensibles a precios.

Panamá se caracteriza por no tener presencia de una gran red internacional de supermercados, con un mercado informal grande que representa casi 50% de las ventas totales. De esta forma, los competidores principales son de origen local, como Supermercados Rey, Super Carnes, Super99, Machetazo y El Fuerte.

**FFL Presionado:** 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), que le permite cubrir su programa de inversión y crecimiento.

Por otro lado, el flujo de fondos libre (FFL) ha sido, en su mayoría, negativo debido a la implementación del plan de expansión y a distribuciones altas a los accionistas. Durante el período 2016 a 2023 el piso de ventas creció en 114% y los dividendos promediaron 117% de la utilidad neta anual entre 2018 y 2023. Fitch estima un FFL negativo de 2024 a 2026 y positivo a partir de 2027, conforme se estabilicen las operaciones de tiendas nuevas y disminuyan los requerimientos de capex.

El FFL positivo es una característica intrínseca del sector de comercio al detalle y Fitch espera que la gerencia de Xtra gestione el desempeño y mantenga una disciplina en dicha generación positiva de FFL.

**Apalancamiento en Línea con Expectativas:** Fitch estima que el nivel de apalancamiento bruto ajustado de Xtra se mantendrá entre 4x y 5x durante los próximos cuatro años. Esto principalmente derivado de una generación de utilidad operativa mayor y niveles de deuda

MF

MF

relativamente estables. Al cierre de marzo de 2024, la deuda total ajustada por rentas a EBITDAR de la compañía fue 4.8x, cercano al rango alto de las sensibilidades consideradas por la agencia para el nivel de calificación.

## 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 escala menor en términos de puntos de venta que sus pares principales de calificación como Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias (IDA) [A(pan) Perspectiva Estable] y Grupo Melo, S.A. (Grupo Melo) [AA-(pan) Perspectiva Estable], aunque una escala mayor en términos de ingresos.

En términos de rentabilidad, los márgenes de EBITDAR de Xtra (aproximadamente 10.6%) son favorables con respecto a IDA (cerca de 7%) y a Grupo Melo (cerca de 8%). Al comparar los niveles de apalancamiento, Xtra (4.8x) tiene una posición más favorable en comparación con IDA (5.8x), pero más alto que el de Grupo Melo (3.8x). 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.

## SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave empleados por Fitch para el caso de calificación de Xtra son:

--las ventas mismas tiendas (calculadas en dólares estadounidenses por metro cuadrado) crecen en promedio 1.6% de 2024 a 2027;

--las ventas totales tienen una tasa de crecimiento anual compuesta de 8.4% de 2024 a 2027 debido a la apertura de tiendas nuevas y al crecimiento en la demanda;

--el margen de EBITDAR tiene un promedio de 10.6% de 2024 a 2027;

--el capex representa 3.5% en promedio de los ingresos de 2024 a 2027;

--se pagan dividendos de 2024 a 2027.

## 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 de 4x de forma sostenida;

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

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

--un indicador de apalancamiento bruto ajustado por rentas a EBITDAR, de acuerdo con la metodología de Fitch, superior a 5x de forma sostenida;

--una generación de FFL negativa que debilite la estructura financiera y de liquidez de la compañía;

--retrasos o fallas en la ejecución del plan de expansión que lleven a un deterioro del perfil operativo y crediticio;

--una pérdida sostenida en competitividad;

--un deterioro en la percepción de gobierno corporativo.

## LIQUIDEZ

**Liquidez Manejable:** Al 31 de marzo de 2024, Xtra tenía un saldo de efectivo de USD16.4 millones y una deuda de corto plazo de USD127 millones. Esta última está conformada por la serie A (USD65 millones) del programa de bonos y por préstamos bancarios (USD62 millones) que fueron utilizados para prepagar las series E, F y G del programa de bonos, por un monto de USD45 millones, y cubrir requerimientos de capital de trabajo. La deuda de largo plazo está conformada por bonos corporativos, con un saldo de USD85 millones, y vencimientos de 2025 a 2027. Si bien a marzo de 2024 la liquidez era limitada, Fitch incorpora en su caso base un refinanciamiento del programa de bonos vigente, que le permita a la compañía mejorar el perfil de vencimientos y disminuir el costo de financiamiento actual.

## PERFIL DEL EMISOR

Xtra se dedica a la venta de mercancía al detalle en Panamá, con un enfoque en 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) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

**CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL**

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 22, 2023);

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

**INFORMACIÓN REGULATORIA – PANAMÁ**

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

LINK DEL 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: 31/marzo/2024;

--AUDITADA: 31/diciembre/2023.

FECHA DEL ACUERDO DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN: 22/agosto/2024

**DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA (si aplica)**

--NOMBRE DE LA EMISIÓN: Emisión Pública de Bonos Corporativos

--CLASE DE TÍTULOS: Bonos Corporativos

--SERIES:

-Serie A: hasta USD65.0 millones;

-Serie B: hasta USD65.0 millones;

-Serie C: hasta USD10.0 millones;

44

M

-Serie D: hasta USD10.0 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.

--TASA DE INTERÉS:

-Serie A: 5.35% anual;

-Serie B: 6.0% anual;

-Serie C: 5.35% anual;

-Serie D: 6.0% anual.

--PAGO DE INTERESES: Trimestralmente

--PAGO DE CAPITAL:

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

--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%;

MF

M

-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%.

--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.

RATING ACTIONS

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

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

FITCH RATINGS ANALYSTS

Victor Chinas  
Analyst  
Analista Líder  
+52 81 4161 7070  
victor.chinas@fitchratings.com

MF

ml

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,  
Monterrey 64920

**Eduardo Trejos**

Associate Director

Analista Secundario

+506 4104 7037

eduardo.trejos@fitchratings.com

**Alberto Moreno Arnaiz**

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7033

alberto.moreno@fitchratings.com

**MEDIA CONTACTS**

**Elizabeth Fogerty**

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en [www.fitchratings.com/site/centralamerica](http://www.fitchratings.com/site/centralamerica).

**PARTICIPATION STATUS**

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

**APPLICABLE CRITERIA**

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (pub. 22 Dec 2023)

**APPLICABLE MODELS**

MF

MF

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

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.1.0 (1)

## **ADDITIONAL DISCLOSURES**

Solicitation Status

Endorsement Policy

## **ENDORSEMENT STATUS**

Supermercados Xtra S.A.

-

## **DISCLAIMER & COPYRIGHT**

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](https://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. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con

MF

MF

base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

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

MF

M



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 © 2024 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. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

#### READ LESS

#### SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

#### 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

MF

mf

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.

## CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Bonos Corporativos por US\$250,000,000.00

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

1. Nombre del Emisor: Supermercados Xtra, S.A., tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
2. Resolución de registro de valor: La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-418-19 del 14 de octubre de 2019.
3. Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado: Monto máximo de Doscientos Cincuenta Millones de dólares moneda legal de los Estados Unidos de América (USD250,000,000.00).
4. Total de Bienes Administrado del Fideicomiso: Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2024 del Fideicomiso FID 3195 ascendían a USD125,145.96.
5. El Fideicomiso identificado FID 3195, al cierre del 31 de diciembre de 2024 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.
6. Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:

Serie	Fecha de emisión	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
B	28-oct-19	65,000,000.00	65,000,000.00	6.00%	28-oct-26
C	03-abr-20	10,000,000.00	10,000,000.00	5.35%	03-abr-25
D	03-abr-20	10,000,000.00	10,000,000.00	6.00%	03-abr-27

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos:

A. En las Cuentas Fiduciarias:

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuenta Bancaria Local	125,145.96	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.

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 31 de diciembre de 2024 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Activos</b>				
Depósitos en banco	125,145.96	-	-	125,145.96
<b>Total de activos</b>	<b>125,145.96</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125,145.96</b>

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

14F

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

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

Trimestre	Próximo Pago de Intereses	Cobertura Requerida	Bienes y Derechos Fideicomiso	Cobertura de Obligaciones Garantizadas por el Fideicomiso
31-mar-24	2,175,416.66	100%	3,230,701.08	149%
30-jun-24	2,175,416.66	100%	2,319,325.19	107%
30-sep-24	1,272,736.11	100%	2,259,450.79	178%

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

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

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

- Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 4.0x.
- 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.

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 del 31 de diciembre de 2024 como parte del Fideicomiso de Garantía.

UF

Reserva de Servicio de Deuda al 31 de diciembre de 2024


Reserva de Servicio de Deuda al 31 de diciembre  
de 2024

Bienes en Fideicomiso	2,259,576.52	180%
Próximo Pago	<u>1,258,750.00</u>	

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 8 de enero de 2025.

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



Dayra Santana  
Firma Autorizada

MF



# Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

## Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

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



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

**CONTENIDO**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 11

MF

MF





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

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles  
Ave. El Paical  
República de Panamá  
0831-00303

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A. ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, que comprenden información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A., al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las políticas contables materiales descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

#### *Base de la opinión*

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

#### *Asunto de énfasis*

##### Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

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

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

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

MF

mf



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

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles  
Ave. El Palcal  
República de Panamá  
0831-00303

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

*Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del fideicomiso sobre los estados financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las políticas contables materiales descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de error material, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista más que esta.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto son libres de error material, debido a sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

II

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

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



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

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles  
Ave. El Palcal  
República de Panamá  
0831-00303

Señores

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Panamá, República de Panamá

- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

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

#### Otros requerimientos legales y reglamentarios

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

BDO

15 de marzo de 2025.

Panamá, República de Panamá.

Johelis Gutierrez  
Socia de Auditoría  
C.P.A. 0299-2003

### III

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

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

Myt

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

**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

	Nota	2024	2023
<b>Activos:</b>			
Depósitos en bancos	4	125,146	124,646
<b>Total de activos</b>		<u>125,146</u>	<u>124,646</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del fideicomitente		123,902	123,902
Resultados acumulados		1,244	744
<b>Total de patrimonio</b>		<u>125,146</u>	<u>124,646</u>

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

MF

MF

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

**Estado de Ingresos y Gastos**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

	2024	2023
Ingresos por:		
Intereses sobre depósitos en bancos	500	392
Excedente de ingresos	500	392

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

MF

MF

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

	<b>Aportes de fideicomitente</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	41,928	352	42,280
Aportes al patrimonio	81,974	-	81,974
Excedente de ingresos	-	392	392
Saldo al 31 de diciembre de 2023	123,902	744	124,646
Aportes al patrimonio	-	500	500
Excedente de ingresos	-	500	500
Saldo al 31 de diciembre de 2024	123,902	1,244	125,146

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

MF

MF

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

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

	Nota	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Excedente de ingresos		500	392
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(500)	(392)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		500	392
Flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación		500	392
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportes del fideicomitente		-	81,974
Flujo de efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		-	81,974
Aumento neto de efectivo en bancos		500	82,366
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		124,646	42,280
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	4	125,146	124,646

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

MF

MF

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

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **1. Información general**

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

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

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

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

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

##### **1.1 Propósito general del Fideicomiso**

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



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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

**1.2 Principales deberes y obligaciones**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

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

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

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

MF

M

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Cobertura de Garantía representa el 180%, (2023: 101%) la cual resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso (B/.2,259,576.52) entre el próximo pago (B/.1,258,750.00).

**Autorización para la emisión de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 12 de marzo de 2025.

**2. Base de preparación**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

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

**2.2 Base de medición**

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

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

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

**3. Resumen de políticas contables materiales**

**3.1 Activos financieros**

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

**3.2 Derecho sobre documentos comerciales**

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

**3.3 Ingresos**

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método de interés efectivo. Los ingresos por interés son incluidos como ingresos en el estado de ingresos y gastos.

**3.4 Aportes recibidos al Fideicomiso**

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

**3.5 Retiros de aportes al Fideicomiso**

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

**4. Depósitos en bancos**

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2024	2023
Cuentas de ahorro	<u>125,146</u>	<u>124,646</u>

Para el 2024, las cuentas de ahorro generaron intereses con una tasa del 0.40% (2023:0.40%).

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

**5. Derechos sobre documentos comerciales**

El Fiduciario mantiene derecho sobre documentos comerciales por la suma de B/.2,134,431 (2023: B/.3,105,931), para cubrir las obligaciones garantizadas bajo el Contrato de Fideicomiso.

**6. Impuesto sobre la renta**

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

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

**7. Marco regulatorio**

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

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

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

**8. Contingencias**

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



**PARA MÁS INFORMACIÓN:**

**Johelis Gutierrez**  
+507 279-9700  
johelis.gutierrez@bdo.com.pa

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

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

[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)



147

247



Banistmo Investment Corporation, S.A.  
RUC 19838 62 180598 DV 06  
Casa Matriz, Torre Banistmo,  
Calle 50, Panamá  
T – (507) 263 5855  
banistmo.com

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Bonos Rotativos Corporativos por US\$300,000,000.00

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 de Garantía identificado con el número 3231, bajo el Contrato de Fideicomiso de Garantía suscrito el 16 de octubre de 2024 entre SUPERMERCADOS Xtra, S.A. como Fideicomitente y Banistmo Investment Corporation, S.A. en calidad de Fiduciario:

- 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-373-24 del 15 de octubre de 2024.
- 3. Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado: Monto máximo de Trescientos Millones de dólares moneda legal de los Estados Unidos de América (USD300,000,000.00).
- 4. Total de Bienes Administrado del Fideicomiso: Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2024 del Fideicomiso FID 3231 ascendían a USD5,002.40.
- 5. El Fideicomiso identificado FID 3231, al cierre del 31 de diciembre de 2024 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.
- 6. Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:

Serie	Fecha de emisión	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
A	28-oct-24	110,000,000.00	110,000,000.00	6.60406%	28-oct-27

- 7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados:

A. En las Cuentas Fiduciarias:

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuenta Bancaria Local	5,002.40	100%	A la vista

UF



B. Carta de Crédito para Reserva de Servicio de Deuda

- o Carta de Crédito Standby Irrevocable emitida por Banistmo, S.A. por la suma de USD1,813,000.00.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos				
Depósitos en banco	5,002.40	-	-	5,002.40
Total de activos	5,002.40	0	0	5,002.40

7. El Fideicomiso identificado con el número FID 3231, no mantiene pagaré como bienes fideicomitidos.
8. El Fideicomiso identificado con el número FID 3231, no mantiene valor residual de los activos fideicomitidos, ya que no posee activos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.
9. Cobertura histórica del trimestre.  
No se tiene cobertura histórica para el periodo reportado debido a que la emisión se realizó en octubre de 2024.
10. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

De acuerdo con el Prospecto Informativo mientras los Bonos 2019 emitidos y en circulación, el emisor se mantenga vigentes, el Emisor deberá cumplir con las Obligaciones Financieras 2019, únicamente, y, luego de la Fecha de Cancelación de los Bonos 2019, el emisor deberá cumplir con la Obligación Financiera 2024.

El objetivo del Fideicomiso de Garantía cuyo patrimonio fideicomitado consistirá principalmente, en una suma equivalente a los fondos que cubran por lo menos el próximo pago del Servicio de Deuda que corresponda pagar bajo las Series Garantizadas de los Bonos 2024 emitidos y en circulación.

Se deja constancia que el Fiduciario hace cualquier cálculo de Reserva de Servicio de Deuda establecido en el Prospecto Informativo basado en los Bienes Fiduciarios que mantiene como parte del Fideicomiso de Garantía.

Reserva de Servicio de Deuda

Bienes en Fideicomiso	<u>1,818,000.00</u>	100%
Próximo Pago de Servicio de Deuda	1,816,116.50	

Fideicomiso identificado con el número FID 3231, 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 20 de enero de 2025.

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

  
Dayra-Santana  
Firma Autorizada



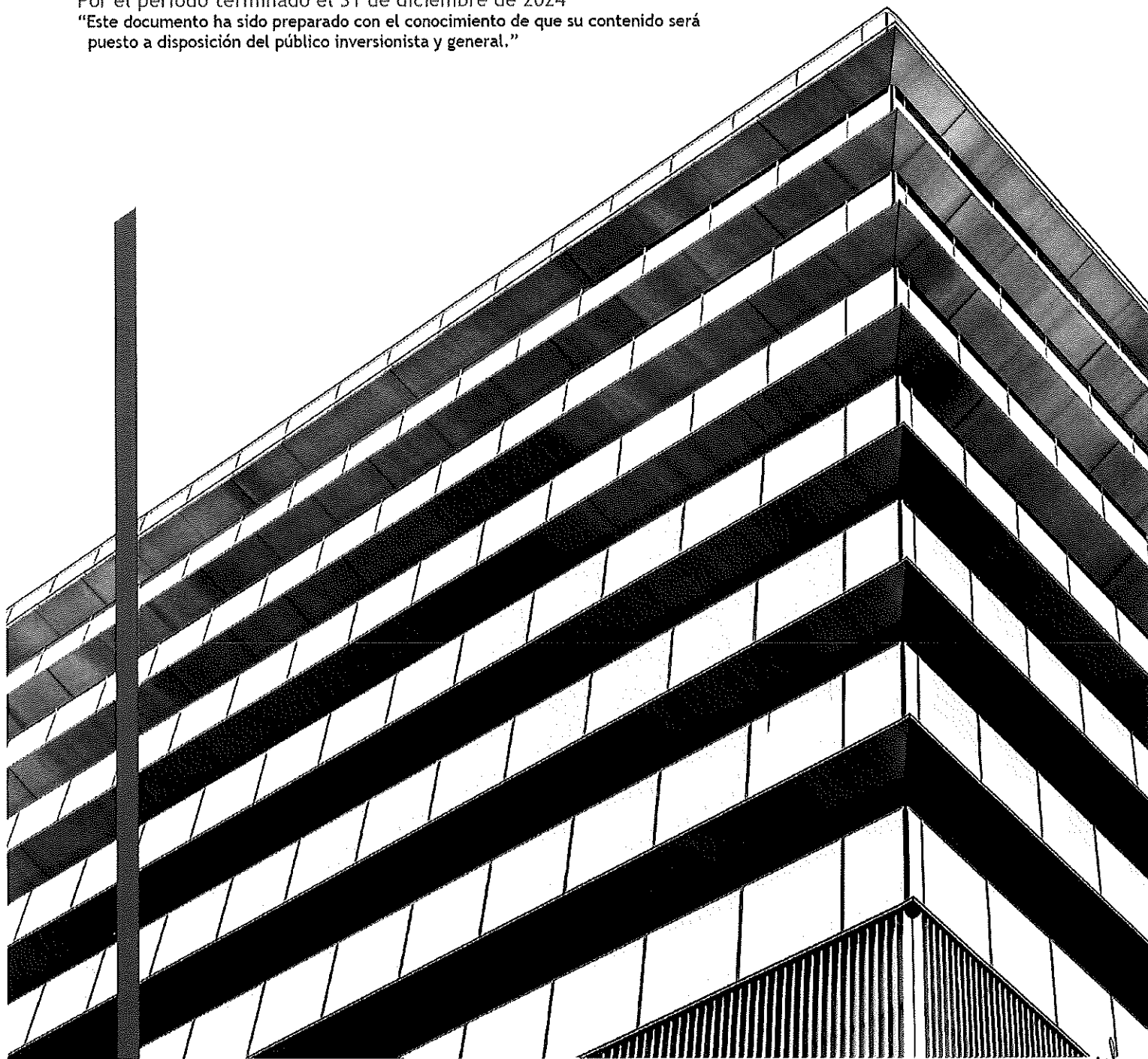
# Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

## Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2024

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



**Fidelcomiso Supermercados Xtra, S. A.**  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**CONTENIDO**

---

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

---

**ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 9

---

NGF

MP



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

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles  
Ave. El Paical  
República de Panamá  
0831-00303

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A.

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Panamá, República de Panamá

### Informe sobre la auditoría de estados financieros

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A. ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, que comprenden información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Supermercados Xtra, S. A., al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las políticas contables materiales descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

#### *Base de la opinión*

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

#### *Asunto de énfasis*

##### Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

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

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

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

49E

M



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

Edificio BDO  
Urb. Los Ángeles  
Ave. El Palcal  
República de Panamá  
0831-00303

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

#### *Otros asuntos*

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 1, que explica que los estados financieros han sido preparados para un período menor a un año (del período comprendido del 15 de octubre al 31 de diciembre de 2024); ya que, se constituyó el 9 de septiembre de 2024 y estos son los primeros estados financieros emitidos de la Compañía.

#### *Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del fideicomiso sobre los estados financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las políticas contables materiales descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de error material, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista más que esta.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto son libres de error material, debido a sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

## II

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

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



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

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles  
Ave. El Paical  
República de Panamá  
0831-00303

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

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

#### Otros requerimientos legales y reglamentarios

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

BDO

15 de marzo de 2025.  
Panamá, República de Panamá.

Johelis Gutierrez  
Socia de Auditoría  
C.P.A. 0299-2003

#### III

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

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

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

**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre 2024**  
*(Cifras en balboas)*

	Nota	2024
<b>Activos:</b>		
Depósitos en bancos	4	5,002
<b>Total de activos</b>		<u>5,002</u>
<b>Patrimonio:</b>		
Aportes del fideicomitente		5,000
Resultados acumulados		2
<b>Total de patrimonio</b>		<u>5,002</u>

*Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

27

my



**Fideicomisos Supermercados Xtra, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Estado de Ingresos y Gastos**

**Por el período terminado el 15 de octubre al 31 de diciembre de 2024**

*(Cifras en balboas)*

	2024
Ingresos por:	
Intereses sobre depósitos en bancos	<u>2</u>
Excedente de ingresos	<u>2</u>

*Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

147

147

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el período terminado el 15 de octubre al 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

	<u>Aportes de fideicomitente</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Aportes al patrimonio	5,000	-	5,000
Excedente de ingresos	-	2	2
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>5,000</u>	<u>2</u>	<u>5,002</u>

*Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

147

147

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado el 15 de octubre al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

	Nota	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Excedente de ingresos		2
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Ingresos por intereses		(2)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses recibidos		2
Flujo de efectivo neto usado por actividades de operación		2
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportes del fideicomitente		5,000
Flujo de efectivo neto usado en actividades de financiamiento		5,000
Aumento neto de efectivo y depósitos en bancos		5,002
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del período		-
Efectivo y depósitos en bancos al final del período	4	5,002

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

**1. Información general**

El 16 de octubre de 2024, se firmó el Contrato de Fideicomiso Garantía (el "Contrato de Fideicomiso de Garantía") entre Supermercados Xtra, S. A., como Emisor y Fideicomitente, Banistmo Investment Corporation S. A., como Fiduciario; Banistmo, S. A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia; y los Beneficiarios o Fideicomisarios son los tenedores de los Bonos. El Fideicomiso de Garantía será identificado por el Fiduciario como Fideicomiso No.3231.

El Fideicomiso garantiza la Emisión de Bonos Corporativos de Supermercados Xtra, S. A. por un valor nominal total de hasta B/.300,000,000, registrada según Resolución SMV No.373-24 de 15 de octubre de 2024, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

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

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

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

**1.1 Propósito general del Fideicomiso**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

**1.2 Principales deberes y obligaciones**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

Al 31 de diciembre de 2024, la Cobertura de Garantía de la reserva del servicio de deuda representa el 100%, la cual resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso (B/.1,818,000.00) entre el monto en circulación de los bonos (B/.1,816,116.50).

**Autorización para la emisión de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 12 de marzo de 2025.

**2. Base de preparación**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

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

**2.2 Base de medición**

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

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

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

**3. Políticas contables materiales**

**3.1 Activos financieros**

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

**3.2 Derecho sobre documentos comerciales**

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

**3.3 Ingresos por intereses**

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

**3.4 Aportes recibidos al Fideicomiso**

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

**4. Depósitos en bancos**

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2024
Cuentas de ahorro	<u>5,002</u>

Para el 2024, las cuentas de depósitos generaron intereses con una tasa del 0.40%.

**5. Derechos sobre documentos comerciales**

El Fiduciario mantiene derecho sobre documentos comerciales por la suma de B/.1,813,000, para cubrir las obligaciones garantizadas bajo el Contrato de Fideicomiso.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 31 de diciembre de 2024**  
*(Cifras en balboas)*

---

**6. Impuesto sobre la renta**

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

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no generó renta gravable.

**7. Marco regulatorio**

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

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

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

**8. Contingencias**

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





**PARA MÁS INFORMACIÓN:**

**Johells Gutierrez**  
+507 279-9700  
johells.gutierrez@bdo.com.pa

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

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

[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)



LYF

my



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Licdo. Raúl Iván Castillo Sanjurjo*

NOTARIO PÚBLICO CUARTO

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

AVENIDA MANUEL MARIA ICAZA  
EDIFICIO TORRE COSMOS,  
PLANTA BAJA  
E-mail: info@notariacuarta.com

COPIA \_\_\_\_\_ 25 Marzo 25  
ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 20 \_\_\_\_\_

POR LA CUAL:

DECLARACION NOTARIAL JURADA

SUPERMERCADOS XTRA, S.A.

14/3

14/3

NOTARÍA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinticinco (25) días del mes de Marzo del año dos mil veinticinco (2025), ante mí, **RAUL IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725) comparecieron personalmente **JOSE ALBERTO CALVO RUBIO**, varón, español, mayor de edad, casado, profesional, portador del pasaporte N° XDC689202 y **KAREN ARLENE BARAHONA GUERRA**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-494-671 actuando en calidad de Vicepresidenta de Finanzas y Administración de **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**, sociedad anónima inscrita a: Folio real número, doscientos tres mil ciento cuarenta y tres (203143) de la Sección Mercantil del Registro Público, personas a quienes conozco, y me solicitaron esta diligencia para hacer constar **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO**, y en forma de atestación notarial, con conocimiento del contenido del Artículo 385, del Texto Único, del Código Penal, Gaceta Oficial No. 26519, del 26 de Abril de 2010, que tipifica el Delito de Falsedad Testimonial, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho – dos cero cero cero (2-0000) del veinte dos (22) de mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores antes (Comisión Nacional de Valores) de la República de Panamá, según el mismo ha sido modificado, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio según lo establece el artículo 385 del Texto Único del Código Penal de la República de Panamá lo siguiente:

- a. Que cada uno de los firmantes han revisado el Estado Financiero Anual de **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**, correspondiente al periodo comprendido entre el primero (1) de enero de dos mil veinticuatro (2024) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)
- b. Que, a juicios de ellos, los Estados Financieros de **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.** no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.
- c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales de **SUPERMERCADOS XTRA, S.A.**, y cualquier

1 información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos los aspectos la  
2 condición financiera y los resultados de las operaciones de SUPERMERCADOS XTRA, S.A. para el  
3 Periodo correspondiente primero (1) de enero de dos mil veinticuatro (2024) al treinta y uno (31) de  
4 diciembre de dos mil veinticuatro (2024).-----

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

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

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

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

13 d.4 Han presentado en los Estados Financieros anuales de SUPERMERCADOS XTRA, S.A. sus  
14 conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa  
15 fecha.-----e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de SUPERMERCADOS

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

20 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que  
21 ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de SUPERMERCADOS XTRA,  
22 S.A.----- f. Que cada uno de los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de

23 cambios significativos en los controles internos de SUPERMERCADOS XTRA, S.A., o cualquiera  
24 otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su  
25 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a diferencias o debilidades  
26 de importancia dentro de la empresa.-----

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

28 Para constancia se firma por ante mí, el notario que doy fe, junto con los testigos instrumentales,  
29 CARLOS CALERO, con cédula de identidad personal ocho- novecientos cincuenta y ocho- mil  
30 quinientos ochenta y uno (8-958-1581) y CLIFFORD BERNARD, con cédula de identidad personal

NOTARÍA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

número uno-diecinueve- mil trescientos diecisiete (1-19-1317) mayores de edad y vecinos de esta ciudad,  
a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontré conforme, le impartió su aprobación. --

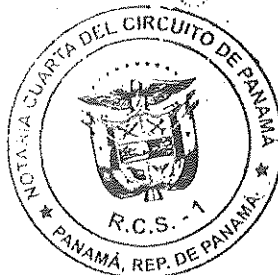
JOSE ALBERTO CALVO RUBIO

KAREN ARLENE BARAHONA GUERRA

CARLOS CALERO

CLIFFORD BERNARD

LIC. RAÚL FRANCISCO LO SANJUAN  
Notario Público Cuarta



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

MT


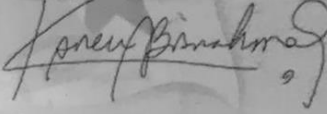

mt

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**TRIBUNAL ELECTORAL**

**Karen Arlene**  
**Barahona Guerra**

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


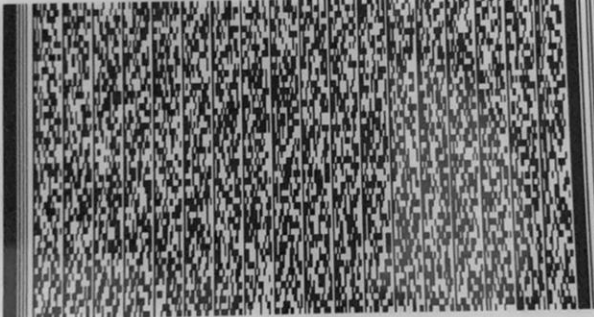
8-494-671



**TE TRIBUNAL ELECTORAL**  
LA PATRIA LA HACEMOS TODOS

DIRECTOR GENERAL DE CIRCULACIÓN

8-494-671



NI065W0U02VDNR



12 Página reservada a las autoridades competentes para expedir el pasaporte / Page reserved for the authorities responsible for issuing the passport / Page réservée aux autorités compétentes pour délivrer le passeport

ESP

XDC689202 N

27 04 2027

ESPAÑA REINO DE ESPAÑA PASAPORTE PASSPORT PASAPORTE N°/PASSPORT No/PASSEPORT N° XDC689202

(1) Apellidos/Surnames/Noms  
CALVO RUBIO

(2) Nombre/Given Name/Prénoms  
JOSE ALBERTO

(3) Nacionalidad/Nationality/Nationalité  
ESPAÑOLA

(5) Sexo/Sex/Sexe  
M

(4) Fecha de nacimiento/Date of birth/Date de naissance  
08 01 1969  
(11) Id. No.  
RE201604228340

(6) Lugar de nacimiento/Place of birth/Lieu de naissance  
VALLADOLID (VALLADOLID)

(7) Fecha de expedición/Date of issue/Dato de d'émision  
28 04 2017

(8) Fecha de caducidad/Date of expiry/Dato de expiration  
27 04 2027

(10) Firma del titular/Holder's signature/Signature du titulaire

(9) Autoridad/Authority/Autorité  
C. G. SÃO PAULO  
931585

P<ESPCALVO<RUBIO<<JOSE<ALBERTO<<<<<<<<<<<<<<<<<<  
XDC6892023ESP6901084M2704276RE20160422834058

