

BETTER RETAIL FUND INC.

MEMORIA ANUAL DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN

Año terminado al 31 de diciembre de 2023

Razón Social de la Sociedad
De Inversión:

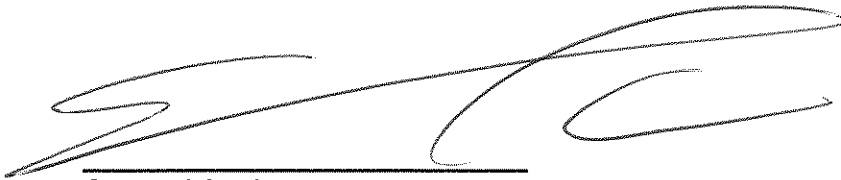
Better Retail Fund Inc.

Número de Teléfono:

(507) 225-2222

Dirección:

Ave Séptima Central, entre Calle 30 y 31, La
Exposición, Panamá, República de Panamá



Samuel Assis
Apoderado

Contenido de la Memoria Anual

I. Datos Generales de la Sociedad de Inversión	3
A. Industria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria	3
B. Información General de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria	3
C. Administración de Inversiones	7
D. Custodio	8
E. Directores y Dignatarios Actuales	8
F. Asesores Actuales	9
G. Análisis de Resultados Financieros	10
H. Partes Relacionadas	11
I. Resumen Financiero	11
J. Divulgación	12
K. Anexos	12
Estados Financieros Auditados anuales	
Declaración Jurada	

I. Datos Generales de la Sociedad de Inversión

A. Industria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

El sector inmobiliario en Panamá ha venido en sostenido crecimiento en los últimos años gracias a la solidez económica y política del país; cada vez son más los proyectos inmobiliarios en desarrollo de tipo residencial, resorts de playa, parques logísticos, hoteles, plazoletas y centros comerciales. Las estadísticas muestran que los inversionistas siguen apostando por uno de los sectores más productivos del país, que continúa con perspectivas muy positivas para los próximos años, gracias al sostenido crecimiento económico de los últimos años.

B. Información General de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

BETTER RETAIL FUND, INC., (la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria”) es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 7,661 de 17 de abril de 2023 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público al Folio No. 155736372, de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 20 de abril de 2023.

- **Descripción del portafolio de propiedades inmobiliarias**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se dedicará, directamente y/o a través de sus subsidiarias, el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, incluyendo la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, así como toda clase de edificios comerciales, o industriales, y desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios comerciales o residenciales en la República de Panamá.

- **Actividad principal y exclusiva**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está registrada ante la SMV como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, según consta en la Resolución SMV No. 217 -23 del 7 de junio de 2023. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está sujeta a la supervisión de la SMV y sus operaciones como sociedad de inversión registrada se rigen por la Ley de Valores, los acuerdos reglamentarios, y demás normas aplicables que de tiempo en tiempo sean adoptadas por la SMV y demás normas legales de aplicación general.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria fue constituida exclusivamente para operar como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y paraguas que mediante la expedición y la venta de sus propias Acciones Participativas, se dedica al negocio de obtener dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objeto de invertir y negociar en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, de forma que cada clase de Acciones Participativas tendrá un interés en una cartera de inversión separada,

autónoma e independiente entre sí. A efecto de que pueda mantenerse como una sociedad de inversión inmobiliaria, debe tener como política distribuir anualmente no menos del noventa por ciento (90%) de las utilidades netas del período fiscal y mantener al menos el ochenta por ciento (80%) de sus activos invertidos directa o indirectamente, en “Inversiones Permitidas” conforme dicho término se define en el numeral 1 del Artículo 9 del Acuerdo No. 2-2014 emitido por la SMV, entre otros requisitos.

- **Capital Social Autorizado**

De acuerdo a lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su capital social autorizado es de un millón cincuenta mil dólares (US\$1,050,000.00), dividido de la siguiente manera:

- i. Cincuenta mil (50,000) Acciones Comunes Clase A, con derecho a voto, pero sin derechos económicos y con un valor nominal de un dólar (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.
- ii. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase B, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Clase B”).
- iii. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase C, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Clase C”).
- iv. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase D, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Clase D”).
- v. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase E, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Clase E”).
- vi. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase F, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Clase F”).
- vii. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase G, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Clase G”).
- viii. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase H, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Clase H”).
- ix. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase I, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal

- de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Acciones Clase I").
- x. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase J, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Acciones Clase J")
 - xi. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase K, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Acciones Clase K" y en conjunto con las Acciones Clase B, las Acciones Clase C, las Acciones Clase D, las Acciones Clase E, las Acciones Clase F, las Acciones Clase G, las Acciones Clase H, las Acciones Clase I, las Acciones Clase I, las Acciones Clase J, las Acciones Clase K y cuantas Acciones Comunes adicionales con estas características que autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en adelante se denominarán, las "Acciones Participativas").
 - xii. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conforme a lo dispuesto en el Artículo quinto de su pacto social.

El capital social será por lo menos igual a la suma total representada por las acciones con valor nominal, más una suma determinada con respecto a cada acción sin valor nominal que se emita, y las sumas que de tiempo en tiempo se incorporen al capital social de acuerdo con resolución o resoluciones de la Junta Directiva.

La Junta Directiva será la encargada de autorizar la emisión de las acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Las Acciones Comunes Participativas de cada clase que se emitan, de tiempo en tiempo, tendrán respectivamente los derechos, designaciones, preferencias y privilegios estipulados para cada clase y estarán sujetas a los términos y condiciones establecidos en la Sección III (B) del Prospecto Informativo.

- **Sub-Fondos**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé, inicialmente, y sin perjuicio que cualesquiera otros sub-fondos que sean conformados por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conformar los siguiente sub-fondos sobre los cuales cada clase de Acciones Participativas tendrá un interés, según se indica a continuación (en conjunto, los "Sub-Fondos"):

- Las Acciones Clase B representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo B (en adelante, el "Sub-Fondo B"). Los activos del Sub-Fondo B serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

- Las Acciones Clase C representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo C (en adelante, el "Sub-Fondo C"). Los activos del Sub-Fondo C serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.
- Las Acciones Clase D representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo D (en adelante, el "Sub-Fondo D"). Los activos del Sub-Fondo D serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.
- Las Acciones Clase E representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo E (en adelante, el "Sub-Fondo E"). Los activos del Sub-Fondo E serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.
- Las Acciones Clase F representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo F (en adelante, el "Sub-Fondo F"). Los activos del Sub-Fondo F serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.
- Las Acciones Clase G representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo G (en adelante, el "Sub-Fondo G"). Los activos del Sub-Fondo G serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.
- Las Acciones Clase H representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo H (en adelante, el "Sub-Fondo H"). Los activos del Sub-Fondo H serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.
- Las Acciones Clase I representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo I (en adelante, el "Sub-Fondo I"). Los activos del Sub-Fondo I serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.
- Las Acciones Clase J representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo J (en adelante, el "Sub-Fondo J"). Los activos del Sub-Fondo J serán

aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

- Las Acciones Clase K representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo K (en adelante, el "Sub-Fondo K"). Los activos del Sub-Fondo K serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.
- Las Acciones Comunes adicionales que sean autorizadas por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, denominadas según se establezca en el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo. Los activos de dichos Sub-fondos serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo a cada uno de ellos.

La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria establecerá y designará los activos que le corresponderán y conforman cada Sub-Fondo de la misma.

A la fecha de esta memoria, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene conformados dos sub-fondos, (1) el Sub-Fondo B conformado por las subsidiarias ABSAM, S.A., BEYTAR, S.A., KESEF COMPANY, S.A., METMOL, S.A., MOLEDET, S.A., SAMABRA, S.A. y WESTMOL, S.A., cuyo rendimiento será distribuido, exclusivamente, a los tenedores de las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y (2) el Sub-Fondo C conformado por la subsidiaria Chirimall, S.A., cuyo rendimiento será distribuido, exclusivamente, a los tenedores de las Acciones Clase C de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

C. Administración de Inversiones

Global Valores, S.A., ha sido contratada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, para que actúe como Administrador de Inversiones, mediante contrato celebrado el día 7 de junio de 2023.

Global Valores, S.A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número once mil doscientos diez y ocho (11,218) de veintisiete (27) de agosto del dos mil dos (2002) otorgada ante la Notaría Pública Tercera del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha cuarenta y dos mil doscientos setenta y nueve (42279), Documento trescientos ochenta y nueve mil veinticinco (389025), y está facultada para prestar los siguientes servicios:

- 1) Servicios de casa de valores y corretaje de valores en la República de Panamá bajo la licencia otorgada por la Comisión Nacional de Valores, hoy Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución N° CNV-022-03 de enero 2003, y

- 2) Servicios de administración de sociedades de inversión en la República de Panamá bajo la licencia otorgada por la Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución N° CNV- SMV -686-16.

La Administradora es una subsidiaria 100% Global Bank Corporation. La Administradora cuenta con oficinas en Calle 50, Panamá, República de Panamá.

D. Custodio

El 7 de junio de 2023, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designó a Global Bank Corporation, como custodio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Global Bank Corporation cuenta con una licencia para ejercicio de la banca general en la República de Panamá, otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante Resolución N° 4-94 de 3 de marzo de 1994.

E. Directores y Dignatarios Actuales

Abraham Assis – *Presidente y Director*

El Sr. Abraham Assis es un empresario en el área de empresas de cadenas de almacenes por departamentos, empresas inmobiliarias y de servicios con una excelente experiencia en organización y administración de negocios en etapas de inicio y durante sus operaciones. También cuenta con una capacidad comprobada en el área de las finanzas y estrategias para evaluar la productividad y situación financiera de los negocios, además de establecer relaciones productivas con el personal ejecutivo de los negocios bajo su control, estableciendo un alto estándar de liderazgos en los equipos de trabajo. El Sr. Assis ha sido Presidente y Gerente General de Shalom, S.A. (cadena de almacenes El Titan), Presidente y Gerente General de empresas inmobiliarias del grupo El Titan, Vicepresidente y miembro del comité administrativo de Apolo Zona Libre, S.A., miembro de la Junta Directiva y del comité de crédito de Metrobank, S.A., y es miembro de juntas directivas de grupos promotores de centros comerciales y proyectos residenciales.

Saul Assis – *Secretario y Director*

El Sr. Saul Assis es un empresario y administrador en el área de empresas de importación y reexportación desde la Zona Libre de Colón, de cadenas de almacenes por departamentos, empresas inmobiliarias y de servicios con una excelente experiencia en organización y administración de negocios en etapas de inicio y durante sus operaciones. También cuenta con una capacidad comprobada

en el área de las finanzas y estrategias para evaluar la productividad y situación financiera de los negocios, además de establecer relaciones productivas con el personal ejecutivo de los negocios bajo su control, estableciendo un alto estándar de liderazgos en los equipos de trabajo. El Sr. Assis ha sido Presidente y Gerente General de Apolo Zona Libre, S.A., Presidente y Gerente General de grupo comercial desarrollador del Centro Comercial Interplaza, Vicepresidente y miembro del comité administrativo de Shalom, S.A., y es miembro de juntas directivas de grupos promotores de centros comerciales y proyectos residenciales

Samuel Assis Abadi – *Tesorero y Director*

Samuel Assis Abadi curso sus estudios universitarios en economía en la escuela de negocios The Wharton School, University of Pensilvania, Estados Unidos de América. Seguidamente cursó estudios post grados del programa de administración brindado por la Universidad de Harvard, Boston, Estados Unidos de América, y posteriormente cursó estudios de planificación estratégica y administración de operaciones al detal en la Universidad Babson, Boston, Estados Unidos de América. El Sr. Assis Abadi fungió como Vicepresidente de Operaciones (COO) de la empresa Apolo Zona Libre, Director Administrativo y Operacional de Shalom, S.A., y actualmente se desempeña como Co- CEO (Gerente General) de Shalom, S.A.

Pablo Manuel Epifanio – *Director Independiente*

Egresado de Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa María la Antigua, cuenta con una Maestría en Derecho Bancario de la Universidad Santa María la Antigua en conjunto con el Instituto Bancario Internacional, una Maestría en Derecho Mercantil de la Universidad Santa María la Antigua y una maestría en derecho (LL.M.) con énfasis de valores y derecho corporativo de la Universidad de Vanderbilt (EUA, Nashville, Tennessee).

F. Asesores Actuales

- **Audidores**

Baker Tilly Panama Audit, S.A. es la firma que brinda, a la Sociedad de Inversión inmobiliaria, el servicio de auditoría externa. Tiene sus oficinas ubicadas en Avenida Samuel Lewis con calle 55, Edificio Plaza Obarrio, Piso 1, oficina 101 Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 6430-0290. La persona de contacto es Gabriel Holness, Director de Auditoría, con correo electrónico: gholness@bakertilly.com.pa y página web www.bakertilly.com.pa

- **Estructuradores y Asesores Financieros**

Global Bank Corporation ha fungido como estructurador y asesores financieros de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Domicilio: Torre Global Bank, Calle 50, Panamá, República de Panamá.

Teléfono: (507) 206-6612

Correo electrónico: marelissa.perez@globalbank.com.pa /
christopher.Toyloy@GlobalBank.com.pa

- **Compañía de Avalúos**

Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A., es una compañía debidamente constituida para realizar avalúos en la República de Panamá.

Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A. es una empresa con base en Panamá que ofrece servicios de inspecciones y avalúos de propiedades. La compañía tiene sus oficinas en Edificio Torre Cosmos, Tercer piso, oficina 302, Calle 50 y Calle Manuel M. Icaza – Obarrio, Correo electrónico: osuelo@avaistmo.com, Teléfono: (507) 264-7751, Página web: <http://www.avaistmo.com/>.

G. Análisis de Resultados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo mantenía activos netos por la suma de US\$141,584,880 ((US\$1,338,643) en 2022) lo que representa un aumento del 10,676.75% en comparación con el periodo anterior.

El Fondo generó utilidades por la suma de US\$138,424,424 (US\$522,360 en 2022) lo que representa un aumento del 26,400% con respecto a las utilidades generadas durante el periodo anterior.

H. Partes Relacionadas

Activos:	2023	2022
Cuentas y préstamos por cobrar compañías relacionadas	<u>4,100,640</u>	<u>500,000</u>
Pasivos:		
Préstamos por pagar compañías relacionadas	<u>21,333,058</u>	<u>21,188,242</u>
Cuentas por pagar partes relacionadas	<u>80,000</u>	<u>2,677,095</u>
Ingresos y gastos		
Ingresos por alquileres	<u>8,150,145</u>	<u>4,614,000</u>
Gastos financieros	<u>2,129,167</u>	<u>2,312,460</u>

I. Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	2023	2022
Ingresos	8,157,361	4,624,503
Gastos generales y administrativos	(437,295)	(1,427,565)
Costos financieros	(2,493,322)	(2,674,578)
Cambios en valor razonable de la propiedad de inversión	133,197,680	0
Utilidad	138,424,424	522,360
Acciones Emitidas y en Circulación	110,000	80,000
Utilidad o Pérdida por acción	1,258.40	6.53
Acciones Promedio del Período	110,000	80,000
Balance General	2023	2022
Activos Totales	168,388,329	30,871,231
Pasivo Total	26,803,449	32,209,874
Activos Netos	141,584,880	(1,338,643)
Activos Netos por Acción	1,287.14	(16.73)
Rendimiento de dividendos	100.42%	652.95%

J. Divulgación

La presente Memoria Anual será divulgada a través de la plataforma de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

K. Anexos

Anexo a esta memoria se adjuntan los Estados Financieros auditados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2023 y declaración jurada.

Estados Financieros Auditados de
Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias
Al 31 de Diciembre de 2023

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

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

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
-----------------------------------	--------

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 27

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA	
Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera	
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas	

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y a los accionistas de
Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias (El Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de el Grupo al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de El Grupo de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los *estados financieros* en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros Consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Otros asuntos

Las cifras de las empresas que conforman el Fondo B y C no fueron auditadas en períodos anteriores.

Responsabilidades de la Compañía con relación a los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales Información Financiera, y del control interno que El Grupo determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, La Administración es responsable de evaluar la capacidad de el Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar El Grupo o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de El Grupo.

Responsabilidad del Auditor con relación a la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por El Grupo, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de El Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, 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 futuras pueden ser causa de que El Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Obtuvimos 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de El Grupo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por el Grupo.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

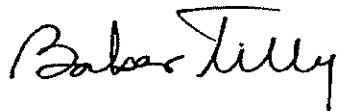
Nos comunicamos con los responsables de la Administración de El Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de El Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

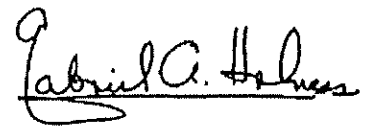
Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley No.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 socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado, Bladimir Gonzalez, supervisor encargado.



27 de febrero de 2024
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A: 8935

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	(No auditado) 2022
Activos corrientes			
Efectivo	4	268,355	194,316
Cuentas por cobrar compañía relacionada	5	3,740,640	500,000
Otros activos	6	657,226	3,912
Total de activos corrientes		<u>4,666,221</u>	<u>698,228</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	163,361,400	-
Terreno, edificio, mejoras y equipo, neto	8	708	30,173,003
Préstamo por cobrar compañía relacionada	5	360,000	-
Total de activos no corrientes		<u>163,722,108</u>	<u>30,173,003</u>
Total de activos		<u>168,388,329</u>	<u>30,871,231</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	9	276,200	223,297
Ingresos diferidos		-	2,400,000
Otras cuentas por pagar		139,726	64,504
Total de pasivos corrientes		<u>415,926</u>	<u>2,687,801</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos por pagar, compañía relacionada	5	21,333,058	21,188,242
Préstamos bancarios por pagar	9	4,974,465	5,656,736
Cuentas por pagar, compañía relacionada	5	80,000	2,677,095
Total de pasivos no corrientes		<u>26,387,523</u>	<u>29,522,073</u>
Total de pasivos		<u>26,803,449</u>	<u>32,209,874</u>
PATRIMONIO			
Acciones comunes	10	50,000	80,000
Aporte de capital	10	4,542,255	-
Ganancias acumuladas		137,037,635	(1,386,789)
Impuesto complementario		(45,010)	(31,854)
Total de patrimonio		<u>141,584,880</u>	<u>(1,338,643)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>168,388,329</u>	<u>30,871,231</u>

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

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	(No auditado) 2022
Ingresos			
Ingresos por alquiler	5,11	<u>8,150,145</u>	<u>4,614,000</u>
Otros ingresos		<u>7,216</u>	<u>10,503</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	12	(428,721)	(201,246)
Depreciación	8	(8,574)	(1,226,319)
Costos financieros	5	<u>(2,493,322)</u>	<u>(2,674,578)</u>
Total de gastos		<u>(2,923,617)</u>	<u>(4,091,640)</u>
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión		<u>133,197,680</u>	<u>-</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		138,424,424	522,360
Impuesto sobre la renta	13	-	-
Ganancia neta		<u><u>138,424,424</u></u>	<u><u>522,360</u></u>

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

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Aporte de capital	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	80,000	-	(1,909,149)	(29,698)	(1,858,847)
Ganancia neta - 2022	-	-	522,360	-	522,360
Impuestos Complementarios	-	-	-	(2,156)	(2,156)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	80,000	-	(1,386,789)	(31,854)	(1,338,643)
Eliminación de capital de subsidiarias	(80,000)	-	-	-	(80,000)
Emisión de acciones	50,000	-	-	-	50,000
Aporte de capital adicional	-	4,542,255	-	-	4,542,255
Ganancia neta - 2023	-	-	138,424,424	-	138,424,424
Impuesto complementario	-	-	-	(13,156)	(13,156)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	50,000	4,542,255	137,037,635	(45,010)	141,584,880

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

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	(No auditado) 2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		138,424,424	522,360
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	8,574	1,226,318
Cambios en el valor razonable de las propiedades De inversión	7	(133,197,679)	-
Pago de impuesto sobre la renta		-	109,932
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar relacionadas		(3,240,640)	(500,000)
Otros activos		(653,314)	48,126
Ingresos diferidos		(2,400,000)	2,400,000
Otras cuentas por pagar		75,222	41,072
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>(983,413)</u>	<u>3,847,808</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios		(629,368)	(491,177)
Préstamos por pagar, compañía relacionada		(215,184)	(4,614,665)
Intereses de Bonos Corporativos		-	(44,806)
Emisión de acciones		50,000	-
Eliminación de capital de subsidiarias		(80,000)	-
Cuentas por pagar, partes relacionadas		(2,597,095)	1,182,997
Resultado acumulado subsidiarias		-	(1,446,182)
Aporte de capital		4,542,255	-
Impuesto complementario		(13,156)	(2,156)
Efectivo neto provisto (utilizado en) por actividades de financiamiento		<u>1,057,452</u>	<u>(5,415,989)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		74,039	(341,863)
Efectivo al inicio del año		194,316	536,179
Efectivo al final del año	4	<u>268,355</u>	<u>194,316</u>

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

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Better Retail Fund, Inc. es una sociedad de inversión inmobiliaria paraguas y cerrada, debidamente constituida de acuerdo con las leyes de la república de panamá mediante escritura pública No. 7661 del 17 de abril de 2023 y registrada en la superintendencia del Mercado de Valores de panamá mediante Resolución SMV No.217-2023 del 07 de junio de 2023. Dado que la estructura de la sociedad de inversión inmobiliaria es paraguas, cada clase de acciones participativas representará un interés en una cartera de inversiones que compone cada sub-fondo, respectivamente.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, directamente y/o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamiento comerciales, así como de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de las propiedades inmobiliarias o cualesquiera otras "Inversiones Permitidas" y/o "Inversiones incidentales" conforme dichos términos se definen en el Acuerdo 2-2014 de 6 de agosto de 2014.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ofrecerá y colocará las Acciones Participativas de forma pública, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. La totalidad de las Acciones Comunes Clase A ya fueron [emitidas y pagadas]. Las Acciones Participativas serán emitidas en forma nominativa y registrada.

Las Acciones Comunes Clase A otorgan a sus Tenedores Registrados todos los derechos políticos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo el derecho a voto, a razón de un voto por acción.

Las Acciones Participativas otorgan a sus Tenedores Registrados todos los derechos económicos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo todos los derechos de recibir dividendos producto de las utilidades generadas por cada cartera de inversión que forma parte de cada Sub-Fondo relacionada con cada clase de Acciones Participativas, respectivamente y una cuota parte de los activos de dicho Sub-Fondo respectivo en caso de liquidación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, pero no otorgan derecho de voto a sus Tenedores Registrados, salvo específicamente para los asuntos determinados y descritos en la Sección III (B) (19) del Prospecto Informativo.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria declarará y pagará dividendos a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas de cada clase producto de la utilidad neta de cada cartera de inversión relacionada con la clase de Acciones Participativa respectiva, según corresponda, con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. La distribución de dividendos podrá efectuarse en efectivo y/o en acciones según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Las Acciones Participativas no otorgan a sus titulares el derecho a solicitar su redención, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable. El producto de la venta de las Acciones Comunes Participativas de cada clase será destinado a realizar inversiones en forma consistente con los objetivos y políticas de inversión de dicha clase.

Las Acciones Participativas serán emitidas en títulos globales, los cuales serán consignados con una central de valores para efectos de su inmovilización y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de "Tenencia Indirecta" establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Participativas de una o varias clases, que estén emitidas y en circulación, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Sección III (B) (18) del Prospecto Informativo.

El precio inicial de las Acciones Participativas de cada clase será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. mediante la entrega de un Suplemento a este Prospecto Informativo, con al menos, dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.

Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento de Calidonia, La Exposición, Ave Séptima Central, entre Calle 30 y 31.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 27 de febrero de 2024.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

2. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico a excepción de las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Principio de consolidación

Una subsidiaria es una empresa controlada por la Compañía. Existe control en la subsidiaria si se encuentran presentes los tres siguientes elementos: tiene el poder sobre la subsidiaria, exposición o derecho a sus rendimientos variables y tiene la capacidad para utilizar su poder para influir sobre los rendimientos variables. El control se vuelve a evaluar cuando los hechos y circunstancias indican que puede haber un cambio en cualquiera de estos elementos.

Existe control en situaciones donde la Compañía tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria, sin mantener la mayoría de los derechos de voto. Para determinar si existe control, la Compañía considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

- La cantidad de derechos de voto de la Compañía, en relación con el tamaño y la dispersión de otras partes que posean derechos de voto.
- Derechos sustanciales de voto potenciales poseídos por la Compañía y por otras partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- Patrones históricos en la asistencia para voto.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Los estados financieros consolidados presentan los resultados de la Compañía y sus subsidiarias como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, los saldos y transacciones entre compañías se eliminan en la consolidación.

Moneda funcional y de presentación

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

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de El Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la provisión para la depreciación y amortización de los activos fijos.

Instrumentos financieros

Reconocimiento

Todos los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a la fecha de contratación, la fecha en que la compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Medición inicial

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a valor razonable. Todos los costos de transacción para tales instrumentos son reconocidos directamente en el estado de resultados.

Los activos financieros son medidos a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financieros establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Un activo financiero es clasificado en una de las categorías mencionadas al momento de su reconocimiento inicial.

Medición posterior

Después de la medición inicial, la Compañía mide a valor razonable los instrumentos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. Los cambios posteriores en el valor razonable de dichos instrumentos financieros se registran en la ganancia o pérdida neta en activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Los intereses y dividendos ganados o pagados sobre estos instrumentos se registran por separado en el ingreso por intereses o gastos.

Deterioro

A la fecha del estado de situación financiera se determina si existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos financieros, y se utiliza el modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE), para proveer sobre pérdidas en los instrumentos financieros.

La (PCE) es la probabilidad ponderada estimada de pérdida crediticia y es medida de la siguiente manera:

- Los activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (ej. La diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir);

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados;
- Compromiso de préstamos pendientes: el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que son adeudados a la Compañía en el caso que se ejecute el compromiso y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir; y
- Contratos de garantías financieras: los pagos esperados para reembolsar al tenedor menos cualquier monto que la Compañía espera recuperar.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Grupo mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Grupo utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción. El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Grupo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

El Grupo mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, el Grupo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, posteriormente, se reconocen a su valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, en el período en que se incurren.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Terreno, edificio, mejoras y equipo, neto

El terreno, edificio, mejoras y equipo están valorados al costo menos la depreciación y amortización acumuladas, excepto por los terrenos.

Las ganancias y pérdidas en disposición de una partida de terreno, edificio, mejoras y equipo son determinadas comparando el producto de la disposición con el valor según libros de los activos y son reconocidas dentro de los "otros ingresos" en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

Depreciación y amortización

La depreciación y amortización es calculada sobre el importe amortizable, que representa el costo de un activo, u otro importe que sustituya al costo, menos su valor residual.

La depreciación y amortización se reconocen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales de forma lineal durante los años de vida útil estimada de cada parte de un elemento de los terrenos, edificios, mejoras y equipo, ya que este refleja más de cerca los patrones de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo.

Los años de vida útil estimada de estos activos es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Edificios y mejoras	40
Equipo	5

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios que devengan intereses son registrados cuando se reciben. Los cargos financieros se contabilizan según el criterio de devengado en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Financiamientos recibidos

Estos instrumentos son el resultado de los recursos que El Grupo recibe y son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva. El Grupo clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Ingresos de Alquiler

Los ingresos por alquiler de inmuebles comerciales se reconocen mensualmente con base en el método devengado, tomando como base los cánones de arrendamiento establecidos en los contratos de alquiler.

Gastos financieros

Todos los otros gastos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2023.

El Grupo ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2023 o fechas posteriores.

- *Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF.*

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

- *Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12*

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

- *Implementación global de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE – Modificaciones a la NIC 12*

El IASB realizó modificaciones de alcance limitado a la NIC 12 que proporcionan una excepción temporal para no reconocer y revelar los impuestos diferidos que surgen de la adopción local y global de las reglas del modelo del Segundo Pilar BEPS publicada y parcialmente promulgada por la OCDE, incluida la ley complementaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Las modificaciones deben aplicarse de forma inmediata, sujeto a cualquier proceso de aprobación local, y de forma retrospectiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Sin embargo, las revelaciones sobre la exposición conocida o razonablemente estimable a las reglas del modelo del Segundo Pilar solo se requieren para los períodos de reporte anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no es necesario realizarlos en los informes financieros intermedios para los períodos intermedios que terminan el 31 de diciembre de 2023 o antes.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de el Grupo y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

- *Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes*

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que el Grupo no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo

	2023	(No auditado) 2022
Metro Bank, Inc.	139,325	29,372
Global Bank Corp.	66,894	-
Bi Bank, S.A.	62,136	-
Bac International Bank	-	164,944
	<u>268,355</u>	<u>194,316</u>

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Cuentas y préstamos por cobrar compañías relacionadas:

	2023	(No auditado) 2022
Shalom, S.A:		
Alquileres por cobrar (a)	3,740,640	-
Préstamos por cobrar relacionadas (b)	360,000	500,000
	<u>4,100,640</u>	<u>500,000</u>

El Grupo estima que la recuperabilidad de las cuentas por cobrar será en los próximos 12 meses del 2024.

Los saldos por cobrar a corto plazo y largo plazo a las compañías relacionadas corresponden a:

- (a) En el año 2023 mediante reunión de junta directiva de las inmobiliarias y la empresa Shalom, S.A. (arrendatario) se realizó modificación a los contratos de alquileres donde opera la empresa Shalom, S.A. a través de su cadena de almacenes TITAN. Este saldo corresponde a la última facturación del año 2023 que fue cancelada en enero 2024.
- (b) El Grupo mantiene préstamos por cobrar de B/.360,000 realizado en el mes de febrero 2023 entre Shalom, S.A. y empresa del fondo C.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Préstamos por pagar compañías relacionadas:

	2023	(No auditado) 2022
Absa Financial Corp:		
Préstamo por pagar (a)	20,842,290	20,832,409
Intereses por pagar (a)	355,833	355,833
Saúl Assis	67,468	-
Abraham Assis	67,467	-
	<u>21,333,058</u>	<u>21,188,242</u>

(a) Los préstamos por pagar compañías relacionadas se originaron de los fondos recaudados de la emisión de bonos realizados por la empresa relacionada Absa Financial Corp. de ambas series Serie A y B, utilizados para otorgar facilidades crediticias a las Compañías del Grupo. Los fondos fueron utilizados para cancelación de préstamos bancarios con garantía hipotecarias, otros con vencimientos a corto y medianos plazos y otras obligaciones corporativas. Los fondos facilitados de la serie A, fueron cancelados en julio del 2022 a la empresa relacionada titular de los bonos.

(a) Los intereses devengados de los préstamos son pagaderos de manera trimestral y causan una tasa de interés fijo de 10.5% anual.

	2023	(No auditado) 2022
Cuentas por pagar partes relacionadas:		
Fundación Semaj	-	1,330,261
Fundación Tam	-	1,330,261
Fundación Sufrisa	-	16,573
	<u>-</u>	<u>2,677,095</u>
Otros	<u>80,000</u>	<u>-</u>

El Grupo estima que la cancelación de las cuentas por pagar accionistas será en los próximos 12 meses del 2024.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Las transacciones se detallan así:

	2023	(No auditado) 2022
Ingresos por alquiler-Shalom, S.A.	8,150,145	4,614,000
Gastos financieros-Absa Financial Corp.	2,129,167	2,312,460

6. Otros activos

	2023	(No auditado) 2022
Inversión por cobrar	559,492	-
Impuestos pagados por anticipado	97,734	3,912
Total	657,226	3,912

La cuenta de inversión por cobrar es producto de la venta de acciones realizadas el 27 de diciembre de 2023 y liquidadas el 29 de diciembre de 2023 por Latinex. En total se vendieron 435 acciones de la Clase B a un precio de B/.1,078.19 por acción y 10 acciones de la Clase C a un precio de B/.9,047.95 en total por recibir fue de B/.559,492.15. Estos fondos ingresaron al banco de la empresa Better Retail Fund, Inc. el 2 de enero del 2024.

7. Propiedades de inversiones

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en enero 2023.

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2023
Saldo al inicio del año	-
Adiciones al costo	30,163,721
Cambio en el valor razonable	133,197,679
	163,361,400

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo	Cambio en el valor razonable	Valor avalúos y otros
Sub Fondo B	20,785,857	111,662,543	132,448,400
Sub Fondo C	9,377,864	21,535,136	30,913,000
	<u>30,163,721</u>	<u>133,197,679</u>	<u>163,361,400</u>

8. Terreno, edificio, mejoras y equipo, neto

	<u>2023</u>			
	Terreno	Edificios y Mejoras	Equipos	Total
Costo				
Al inicio del año	1,671,136	41,524,653	50,642	43,246,431
Transferencias	(1,671,136)	(41,524,653)	-	(43,195,789)
Al final del año	-	-	50,642	50,642
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	-	(13,032,068)	(41,360)	(13,073,428)
Gasto del año	-	-	(8,574)	(8,574)
Transferencias	-	13,032,068	-	13,032,068
Al final del año	-	-	(49,934)	(49,934)
Costo neto	-	-	708	708

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>2022 (No auditado)</u>			
	Terreno	Edificios y mejoras	Equipos	Total
Costo				
Al inicio y al final del año	1,671,136	41,524,653	50,642	43,246,431
Depreciación acumulada				
Al inicio del año		- (11,814,797)	(32,312)	(11,847,109)
Gasto del año		- (1,217,271)	(9,048)	(1,226,319)
Al final del año		- (13,032,068)	(41,360)	(13,073,428)
Costo neto	<u>1,671,136</u>	<u>28,492,585</u>	<u>9,282</u>	<u>30,173,003</u>

Durante el período 2023 El Grupo realizó la transferencia de los activos fijos (Terreno, edificios y mejoras) a propiedades de inversión.

9. Préstamos bancarios por pagar

	2023	(No auditado) 2022
Bi Bank, S.A.		
Préstamo hipotecario comercial por B/.5,900,000, con vencimiento a 5 años renovables a opción del banco por (2) periodos adicionales, iguales de (5) años cada uno, con pagos mensuales de B/.48,016 que incluyen capital, intereses y FECl. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas N° 30364463, local comercial N° F-9, ubicado en centro comercial federal mall, en el distrito de David; fianza solidaria e ilimitada de Apolo Zona Libre, S.A. y los señores Saul Assis y Abraham Assis. Y seguro de incendio por el 80% del valor de la propiedad.	5,250,665	5,880,033
Menos: Porción corriente	<u>276,200</u>	<u>223,297</u>
Porción no corriente	<u>4,974,465</u>	<u>5,656,736</u>

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

10. Acciones de capital

	2023	(No auditado) 2022
Better Retail Fund, Inc.		
Autorizadas 50,000 acciones comunes, con valor nominal de B/.1.00, emitidas y en circulación.	50,000	80,000
Aporte de capital	<u>4,542,255</u>	<u>-</u>
	<u>4,592,255</u>	<u>80,000</u>

11. Ingresos por alquiler

	2023	(No auditado) 2022
Shalom, S.A.	<u>8,150,145</u>	<u>4,614,000</u>

Los ingresos por alquiler corresponden a los contratos de arrendamiento que tienen las empresas inmobiliarias con la relacionada Shalom, S.A. donde operan las tiendas por departamentos.

La Compañía espera reconocer los siguientes importes futuros provenientes de los contratos de arrendamientos:

Años	Ingresos esperados
Dentro de un año	9,898,421
En segundo año	10,208,470
Tercer año	10,524,719
Cuarto año y más	22,023,613

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

12. Gastos generales y administrativos

	2023	(No auditado) 2022
Honorarios profesionales	243,249	30,528
Seguros	106,126	108,013
Impuestos	78,993	62,705
Cargos bancarios	353	-
Total	<u>428,721</u>	<u>201,246</u>

13. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Better Retail Fund, Inc y Subsidiarias por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2023, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Better Retail Fund, Inc y Subsidiarias son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.
- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo 701, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores.
- Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.
- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.
- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

Durante el período 2023 no se distribuyó dividendos. (Nota 16)

14. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2023		2022 (No auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	268,355	268,355	194,316	194,316
Total	268,355	268,355	194,316	194,316
Pasivos:				
Préstamos bancarios por pagar	5,250,665	5,250,665	5,880,033	5,880,033
Total	5,250,665	5,250,665	5,880,033	5,880,033

El valor en libros del efectivo se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable para los préstamos bancarios por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

15. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de el Grupo se describen a continuación:

a) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

El Grupo monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá de hacerle frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	2023				
	Flujos de efectivo contractuales				
	Importe en libras	Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos bancarios por pagar	5,250,665	(5,550,655)	(288,095)	(288,095)	(4,974,465)
Total	5,250,665	(5,550,655)	(288,095)	(288,095)	(4,974,465)

	2022 (No auditado)				
	Flujos de efectivo contractuales				
	Importe en libras	Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos bancarios por pagar	5,880,033	(6,217,864)	(288,095)	(288,095)	(5,641,674)
Total	5,880,033	(6,217,864)	(288,095)	(288,095)	(5,641,674)

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

b) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable son los riesgos que los flujos de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

El margen neto de interés del Grupo puede variar como resultado de las fluctuaciones inesperadas del mercado.

La tabla que aparece a continuación resume la exposición del Grupo a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos del Grupo están incluidos en la tabla a su valor en libros clasificados por categoría por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimientos.

2023	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Total
Activos:				
Efectivo	268,355	-	-	268,355
Total de activos	268,355	-	-	268,355
Pasivos:				
Préstamos bancarios por pagar	276,199	603,530	4,370,936	5,250,665
Total de pasivos	276,199	603,530	4,370,936	5,250,665
Total de sensibilidad neta de tasa de interés	(7,844)	(603,530)	(4,370,936)	(4,982,310)
2022 (No auditado)	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Total
Activos:				
Efectivo	194,316	-	-	194,316
Total de activos	194,316	-	-	194,316
Pasivos:				
Préstamos por pagar	238,358	520,884	5,120,791	5,880,033
Total de pasivos	238,358	520,884	5,120,791	5,880,033
Total de sensibilidad neta de tasa de interés	(44,042)	(520,884)	(5,120,791)	(5,685,717)

Better Retail Fund, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**

(Cifras en Balboas)

16. Hechos posteriores

Mediante acta de junta directiva con fecha del 23 de enero del 2024, el Grupo distribuyó dividendos generados de las operaciones del período 2023 por un valor total B/.3,195,808 en cumplimiento con el decreto ejecutivo 199 de 2014.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Better Retail Fund, Inc y Subsidiarias

Anexo 1

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidación	Eliminaciones		Better Retail Fund, Inc.	Fondo B	Fondo C
		Dr.	Cr.			
Activos corrientes						
Efectivo	268,355	-	-	66,894	128,491	72,970
Cuentas por cobrar compañía relacionada	3,740,640	-	-	-	3,301,587	439,053
Otros activos	657,226	-	-	559,717	91,522	5,987
Total de activos corrientes	<u>4,666,221</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>626,611</u>	<u>3,521,600</u>	<u>518,010</u>
Activos no corrientes						
Inversión en subsidiarias	-	-	b) 80,000	80,000	-	-
Cuentas por cobrar compañías subsidiarias	-	a) 200,000	-	-	158,741	41,259
Propiedades de inversión	163,361,400	-	-	-	132,448,400	30,913,000
Terreno, edificio, mejoras y equipo, neto	708	-	-	-	708	-
Préstamo por cobrar compañía relacionada	360,000	-	-	-	-	360,000
Total de activos no corrientes	<u>163,722,108</u>	<u>-</u>	<u>280,000</u>	<u>80,000</u>	<u>132,607,849</u>	<u>31,314,259</u>
Total de activos	<u><u>168,388,329</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>280,000</u></u>	<u><u>706,611</u></u>	<u><u>136,129,449</u></u>	<u><u>31,832,269</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos corrientes						
Préstamos bancarios por pagar, porción corriente	276,200	-	-	-	-	276,200
Otras cuentas por pagar	139,726	-	-	-	122,148	17,578
Total de pasivos corrientes	<u>415,926</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122,148</u>	<u>293,778</u>
Pasivos no corrientes						
Préstamos por paga, compañías relacionadas	21,333,058	-	-	-	16,993,830	4,339,228
Préstamos bancarios por pagar, porción no corriente	4,974,465	-	-	-	-	4,974,465
Cuentas por pagar compañías subsidiarias	-	a) 200,000	a) -	200,000	-	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	80,000	-	-	80,000	-	-
Total de pasivos no corrientes	<u>26,387,523</u>	<u>200,000</u>	<u>-</u>	<u>280,000</u>	<u>16,993,830</u>	<u>9,313,693</u>
Total de pasivos	<u>26,803,449</u>	<u>200,000</u>	<u>-</u>	<u>280,000</u>	<u>17,115,978</u>	<u>9,607,471</u>
Patrimonio						
Acciones comunes	50,000	b) 80,000	-	50,000	70,000	10,000
Aporte de capital	4,542,255	-	-	559,492	3,899,897	82,866
Ganancias acumuladas	137,037,635	-	-	(182,881)	115,088,584	22,131,932
Impuesto complementario	(45,010)	-	-	-	(45,010)	-
Total de patrimonio	<u>141,584,880</u>	<u>80,000</u>	<u>-</u>	<u>426,611</u>	<u>119,013,471</u>	<u>22,224,798</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u><u>168,388,329</u></u>	<u><u>280,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>706,611</u></u>	<u><u>136,129,449</u></u>	<u><u>31,832,269</u></u>

a) Elimina cuentas entre compañías subsidiarias consolidadas.

Better Retail Fund, Inc y Subsidiarias

Anexo 2

Consolidación de los Estados de Ganancias y Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

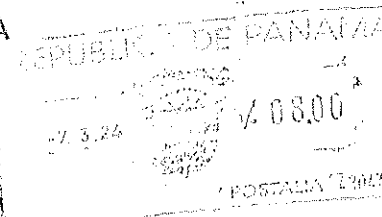
(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Better Retail Fund, Inc.	Fondo B	Fondo C
		Dr.	Cr.			
Ingresos						
Ingresos por alquiler	8,150,145	-	-	-	6,789,939	1,360,206
Otros ingresos	7,216	-	-	-	7,050	166
Gastos						
Gastos generales y administrativos	(428,721)	-	-	(182,881)	(194,101)	(51,739)
Depreciación	(8,574)	-	-	-	(8,574)	-
Gastos financieros	(2,493,322)	-	-	-	(1,809,793)	(683,529)
Total de gastos	(2,930,617)	-	-	(182,881)	(2,012,468)	(735,268)
Cambios al valor razonable de la propiedad de inversión	133,197,680	-	-	-	111,662,544	21,535,136
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	138,424,424	-	-	(182,881)	116,447,065	22,160,240
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta	138,424,424	-	-	(182,881)	116,447,065	22,160,240

Declaración Jurada



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN JURADA

En la ciudad de Panamá, capital de la República de Panamá y cabecera del circuito Notarial del mismo nombre, el día veintinueve (29) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **FABIÁN ELÍAS RUIZ SÁNCHEZ**, Notario Segundo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho -cuatrocientos veintinueve - quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente, los señores (i) Abraham Assis, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número N - quince - trescientos veintinueve (N-15-329), (ii) Saul Assis, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número N - quince - ciento cincuenta y siete (N-15-157), y (iii) Samuel Assis Abadí, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho - setecientos cincuenta y siete - mil quinientos noventa y tres (8-757-1593), todos vecinos de esta ciudad (en conjunto, los "Suscritos"), cuyos cargos son **Presidente, Secretario y Tesorero**, respectivamente, de la sociedad **BETTER RETAIL FUND, INC.** (la "Sociedad de Inversión"), sociedad anónima organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, Sección de Micropelículas Mercantil, al Folio Electrónico N° 155736372 (S) registrada como sociedad de inversión inmobiliaria mediante la Resolución SMV doscientos diecisiete-dos mil veintitrés (217-2023) de siete (7) de junio de dos mil veintitrés (2023); quienes a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo 8-2000 de 22 de mayo de 2000, modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001, el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002, el Acuerdo 3-2005 de 31 de marzo de 2005, emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio declaran conjuntamente bajo gravedad del juramento, lo siguiente:-----

- a). Que, cada uno de los Suscritos, ha revisado los estados financieros auditados que comprenden la situación financiera de la Sociedad de Inversión al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) (en adelante, los "Estados Financieros"). -
- b). Que, a juicio de los Suscritos, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, las leyes que lo reforman y sus reglamentos, o hechos que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichos Estados Financieros no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----
- c). Que, a juicio de los Suscritos, los Estados Financieros y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos de importancia, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la Sociedad de Inversión, para el período fiscal que corresponde a los Estados Financieros. -----
- d.) Que los firmantes: -----
 - d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la Sociedad de Inversión. -----
 - d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la Sociedad de Inversión, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes de los Estados

1 Financieros han sido preparados. -----

2 d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de la Sociedad de Inversión dentro de los noventa (90) días previos a
3 la emisión de los Estados Financieros. -----

4 c). Que los Suscritos han revelado a los auditores de la Sociedad de Inversión, lo siguiente: -----

5 e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan
6 afectar negativamente la capacidad de la Sociedad de Inversión para registrar, procesar y reportar información financiera, e
7 indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

8 e.2) Cualquier fraude que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los
9 controles internos de la Sociedad de Inversión. -----

10 f). Que éstos, en su condición de Presidente, Secretario y Tesorero de la Sociedad de Inversión, respectivamente, supervisan
11 activamente las operaciones comerciales de la Sociedad de Inversión. -----

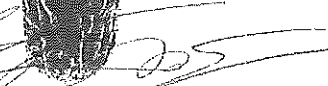
12 g). Que los Suscritos han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos
13 de la Sociedad de Inversión o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con
14 posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o
15 debilidades de importancia dentro de la Sociedad de Inversión. -----


16 Esta declaración la hacemos para ser presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá. ----

17 Dado en la ciudad de Panamá, República de Panamá al día veintinueve del mes de febrero de dos mil veinticuatro (2024).-----

18 El Notario advierte que una copia de este instrumento debe registrarse y leído como le fue a los comparecientes en presencia de
19 los testigos instrumentales, señoras ZORAIDA DE VERGARA, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula número ocho-
20 ciento treinta y siete-treientos uno (8-137-301) y ALISSON BROWN VEGA, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula
21 número ocho-mil diez-dos mil cinco (8-1010-2005), ambas mayores de edad y vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son
22 hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia, por ante mí, el Notario
que doy fe. -----

23 
24 ABRAHAM ASSIS


SAUL ASSIS

SAMUEL ASSIS ABADI 

26 
ZORAIDA DE VERGARA

ALISSON BROWN VEGA 

28 
FABIAN E. RUIZ SANCHEZ

(NOTARIO)

