

BETTER RETAIL FUND, INC.

Estados Financieros Interinos
(no auditados)

Por el semestre terminado al 30 de junio de 2023

(Con el informe del Contador Público Autorizado)

“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.

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO	2
---	---

ESTADOS FINANCIEROS COMBINADOS	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Ganancias o Pérdidas	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 15

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Estados Combinados de Situación Financiera
Anexo 2 Estados Combinados de Ganancias o Pérdidas

INFORME DEL CONTADOR

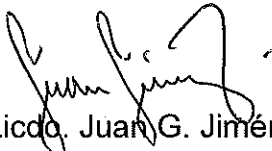
A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Better Retail Fund, INC.
Panamá, República de Panamá

Opinión

He realizado una revisión limitada de los estados financieros interinos que se acompañan de Better Retail Fund Inc. (En adelante "El Fondo"), los cuales incluyen los siguientes informes financieros: El estado de situación financiera, estados de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo finalizado al 30 de junio de 2023 y adicional se incluyen un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

En nuestra opinión los estados financieros interinos se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Better Retail Fund, INC, al 30 de junio de 2023 y su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el periodo del 01 de enero del 2023 al 30 de junio del 2023.

30 de agosto de 2023



Licdo. Juan G. Jiménez A.
Contador Público Autorizado
Licencia 0459-2005

Better Retail Fund, INC.

Estado de Situación Financiera

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023
Activos corrientes		
Efectivo	3	167,683
Cuentas por cobrar relacionadas	4	260,000
Total, de activos corrientes		<u>427,683</u>
Activos no corrientes		
Propiedad de inversión	5	163,361,400
Equipo neto		4,960
Otros activos		13,155
Total, de activos no corrientes		<u>163,379,515</u>
Total, de activos		<u>163,807,198</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar CP	8	215,797
Intereses por Pagar	7	355,833
Ingresos Diferidos		600,000
Total, de pasivos corrientes		<u>1,171,630</u>
Pasivos no corrientes		
Bonos por pagar	7	20,841,980
Préstamos por pagar LP	8	5,140,923
Cuentas por pagar relacionada	4	80,000
Otras cuentas por pagar		9,251
Total, de pasivos no corrientes		<u>26,072,154</u>
Total, de pasivos		<u>27,243,784</u>
PATRIMONIO		
Acciones comunes	6	50,000
Aporte de capital adicional	6	3,982,764
Resultado Acumulado		132,575,660
Impuesto Complementario		(45,010)
Total de patrimonio		<u>136,563,414</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>163,807,198</u>

“las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros combinados”

Better Retail Fund, INC.

Estado de Ganancias o Pérdidas

Al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023
Ingresos		
Ingresos por Alquiler	9	2,268,000
Total de Ingresos		<u>2,268,000</u>
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	10	(262,130)
Depreciación		(4,322)
Costos Financieros	7,8	(1,243,827)
Otros ingresos/gastos		7,050
Total de gastos		<u>(1,503,229)</u>
Ganancias en operaciones		<u>764,771</u>
Otros Ingresos		
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión.		133,197,679
Total otros Ingresos		<u>133,197,679</u>
Ganancia neta		<u><u>133,962,450</u></u>

Better Retail Fund, INC.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023
(Cifras en Balboas)

	Acciones Comunes	Aporte de Capital	Resultados Acumulados	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	-	-	-	-
Emisión de acciones	50,000				50,000
Aporte de capital adicional		3,982,764			3,982,764
Ganancia neta en operación			133,962,450		133,962,450
Resultados acumulados			(1,386,790)		(1,386,790)
Impuesto Complementario				(45,010)	(45,010)
Saldos al 30 de junio de 2023	50,000	3,982,764	132,575,660	(45,010)	136,563,414

"las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros combinados"

Better Retail Fund, INC.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación		
Ganancia neta		764,771
Ajustes por:		
Depreciación y amortización		4,322
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento/Disminución otros activos		(13,155)
Aumento/Disminución Ingresos Diferidos		600,000
Aumento/Disminución Otras cuentas por pagar		9,251
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,365,189</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión		
Adquisición de equipo, mobiliario y mejoras		(9,281)
Adquisición de propiedad de inversión		(30,163,721)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(30,173,002)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Préstamos bancarios		5,356,720
Emisión de bonos Corporativos		20,841,980
Intereses de Bonos Corporativos		355,833
Emisión de acciones		50,000
Cuentas por pagar relacionadas		80,000
Cuentas por cobrar relacionadas		(260,000)
Resultado acumulado subsidiarias		(1,386,790)
Aporte de Capital		3,982,764
Impuesto complementario		(45,010)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>28,975,497</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		<u>167,683</u>
Efectivo al inicio del año		<u>0</u>
Efectivo al final del año	3	<u><u>167,683</u></u>

"las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros combinados"

Better Retail Fund, INC.

Notas a los estados financieros combinados

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio 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 a 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.

Notas a los estados financieros combinados

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio 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 fueron aprobados por la Administración para su emisión el 30 de agosto de 2023

Better Retail Fund, INC.

Notas a los estados financieros combinados

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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 combinados han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de activo.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros combinado 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, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía 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 cuentas incobrables, la depreciación y amortización de los activos fijos, reservas laborales y la provisión para prima de antigüedad e indemnización.

Better Retail Fund, INC.

Notas a los estados financieros combinados

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

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.

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.

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 la Compañía 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. La Compañía clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Ingresos de Alquiler

Se reconocen ingresos por alquiler mensuales producto del alquiler de los inmuebles.

Gastos financieros

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

Better Retail Fund, INC.

Notas a los estados financieros combinados

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

3. Efectivo en bancos

	2023
Efectivo:	
Metro Bank, Inc.	167,683
Total Efectivo	167,683

4. Saldos entre partes relacionadas

	2023
Cuentas por cobrar relacionadas (a)	260,000
Cuentas por pagar relacionada (b)	80,000

(a) La Empresa mantiene con partes relacionadas el valor por cobrar de \$260,000 debido al préstamo realizado en el mes de febrero 2023 entre Shalom, S.A. y la Inmobiliaria Chirimall, S.A.

(b) Traspaso de las acciones de las fundaciones que eran dueñas de las inmobiliarias para Better Retail Fund.

5. Propiedad de inversiones

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por Avalúos e Inspecciones del Istmo, 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
Saldo al final	163,361,400

Better Retail Fund, INC.

Notas a los estados financieros combinados

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo	Valor avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
Sub Fondo B	20,785,856	132,448,400	111,662,544
Sub Fondo C	9,377,864	30,913,000	21,535,136
	<u>30,163,720</u>	<u>163,361,400</u>	<u>133,197,680</u>

6. Acciones de capital

	2023
<i>Better Retail Fund, INC</i>	
Autorizadas 50,000 acciones comunes, con valor nominal de B/.1.00, emitidas y en circulación.	50,000
<i>Capital adicional pagado</i>	<u>3,982,764</u>
	<u>4,032,764</u>

7. Bonos por pagar

La Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No.274-13 de fecha 18 de julio de 2013, autorizó a Absa Financial Corp. ("El Emisor") a ofrecer mediante Oferta Pública bonos corporativos emitidos en forma nominativa, registrada, y sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000.00) y sus múltiplos hasta por la suma de Sesenta millones de balboas (B/.60,000,000.00).

Los bonos fueron emitidos en dos series que a continuación se detallan:

Bonos Serie "A" por la suma de Cuarenta Millones de Balboas (B/.40,000,000.00)

- Causan una tasa de interés fija de 6% anual
- Cancelados anticipadamente el **15 de julio de 2022**.

Bonos Serie "B" por la suma de Veinte Millones de Balboas (B/.20,000,000.00) No Garantizados

- Causan una tasa de interés fija de 10.5% anual
- El capital de los Bonos Serie "B" serán pagadero por el Emisor mediante un solo pago en la fecha de vencimiento de la Emisión.

Better Retail Fund, INC.

Notas a los estados financieros combinados

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

El saldo actual de las cuentas por pagar que se mantiene en las inmobiliarias en concepto de bonos por pagar:

	2023
Absa Financial Corp	
Bonos por pagar	20,841,980
Intereses por pagar	355,833
Total	<u>21,197,813</u>

Los gastos de intereses generados de la serie B en el año 2023 hasta el 30 de junio son por valor de \$902,416.67.

8. Préstamos por pagar

Bi Bank

Las Empresas mantienen una facilidad de crédito aprobada por valor de \$5,900,000.00 El propósito principal de esta facilidad es para la hipoteca que tiene la empresa Chirimall, S.A. ubicada en la provincia de Chiriquí en Federal Mall. Dicha facilidad se hizo efectiva en el mes de marzo 2023 y tiene un plazo máximo de cinco (5) años, renovables a opción del banco por dos periodos adicionales, iguales de cinco (5) años. contados a partir de la fecha de desembolsos. La cuota mensual es por \$52,546.64 a capital, intereses y FECl.

Al cierre del 30 de junio de 2023, la empresa mantiene un saldo por pagar del préstamo de B/.5,356,720 siendo al corto plazo \$215,797

Los gastos de intereses de este año hasta el 30 de junio de 2023 ascienden a \$341,408.93

Garantías:

Primera Hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 30364189 y No. 30364463, local comercial No. F-9, Ubicado en Centro Comercial Federal Mall, en el Distrito de David, Corregimiento de David, Barriada Santa Cruz, Provincia de Chiriquí, Panamá, con un valor de mercado de US\$30,250,000.00, según informe de avalúo de Mallol & Mallol, fechado el 27 de septiembre de 2021.

Better Retail Fund, INC.

Notas a los estados financieros combinados

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

9. Ingresos por Alquiler

	2023
Shalom, S.A.	2,268,000
Total ingresos por Alquiler	<u>2,268,000</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 del grupo.

10. Gastos Generales y Administrativos

	2023
Seguros	106,126
Gastos de Impuestos	77,628
Honorarios Profesionales	78,376
Total	<u>262,130</u>

Better Retail Fund, INC.

Consolidados de Estados de Situación Financiera Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 (Cifras en balboas)

ACTIVOS	Consolidado		Eliminaciones		Cr.	Better Retail Fund	CLASE B	CLASE C
	Dr.		Dr.					
Activos corrientes								
Efectivo en caja y bancos	167,683		-		-	32,005	14,606	121,072
Cuentas por cobrar afiliadas	260,000		-		-	-	-	260,000
Total de activos corrientes	427,683		-		-	32,005	14,606	381,072
Activos no corrientes								
Propiedad de Inversión	163,361,400		-		-	-	132,448,400	30,913,000
Equipo, neto	4,960		-		-	-	4,960	-
Inversiones en subsidiarias	-		-	80,000	80,000	80,000	-	-
Otros activos	13,155		-		-	6,354	6,801	-
Total de activos no corrientes	163,379,515		-	80,000	80,000	86,354	132,460,161	30,913,000
Total de activos	163,807,198		-	80,000	80,000	118,359	132,474,767	31,294,072
PASIVOS Y PATRIMONIO								
Pasivos corrientes								
Préstamos por pagar	215,797		-		-	-	-	215,797
Intereses por pagar	355,833		-		-	-	302,458	53,375
Ingreso diferido	600,000		-		-	-	600,000	-
Total de pasivos corrientes	1,171,630		-		-	-	902,458	269,172
Pasivo no corriente								
Bonos por pagar	20,841,980		-		-	-	16,635,752	4,206,228
Préstamos por pagar	5,140,923		-		-	-	-	5,140,923
Cuentas por pagar parte relacionada	80,000		-		-	80,000	-	-
Otras cuentas por pagar	9,251		-		-	6,354	-	2,896
Total de pasivos no corrientes	26,072,153		-		-	86,354	16,635,752	9,350,048
Total de pasivos	27,243,784		-		-	86,354	17,538,210	9,619,220
Patrimonio								
Acciones Comunes	50,000		80,000		-	50,000	70,000	10,000
Aporte de Capital Adicional	3,982,764		-		-	-	3,899,897	82,867
Resultado Acumulado	132,575,660		-		-	17,995	111,011,671	21,561,986
Impuesto complementario	(45,010)		-		-	-	(45,010)	-
Total patrimonio	136,563,414		80,000		-	32,005	114,936,557	21,674,852
Total de pasivos y patrimonio	163,807,198		80,000		-	118,359	132,474,767	31,294,072

Better Retail Fund, INC.

Consolidados de Estados de Ganancia o Pérdida

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones		Better Retail Fund	CLASE B	CLASE C
		Dr.	Cr.			
Ingresos						
Ingresos por Alquiler	2,268,000	-	-	-	1,800,000	468,000
Total de Ingresos	<u>2,268,000</u>	-	-	-	<u>1,800,000</u>	<u>468,000</u>
Gastos						
Gastos Generales y administrativos	(262,130)	-	-	(17,995)	(192,700)	(51,435)
Depreciación	(4,322)	-	-	-	(4,322)	-
Costos financieros	(1,243,827)	-	-	-	(902,418)	(341,409)
Otros ingresos y gastos	7,050	-	-	-	7,050	-
Total de gastos	<u>(1,503,229)</u>	-	-	<u>(17,995)</u>	<u>(1,092,389)</u>	<u>(392,844)</u>
Ganancia en operaciones	<u>764,771</u>	-	-	<u>(17,995)</u>	<u>707,611</u>	<u>75,156</u>
Otros Ingresos						
Cambios en el valor razonable de la propiedad de la inversión	133,197,679	-	-	-	111,662,544	21,535,136
Total otros ingresos	<u>133,197,679</u>	-	-	-	<u>111,662,544</u>	<u>21,535,136</u>
Ganancia neta	<u>133,962,450</u>	-	-	<u>(17,995)</u>	<u>112,370,154</u>	<u>21,610,292</u>