

Commercial Center Fund, Inc.

**Informe y Estados Financieros
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”.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Índice para los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

| | Páginas |
|---|----------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 - 5 |
| Estados Financieros: | |
| Estado de Situación Financiera | 6 |
| Estado de Resultado Integral | 7 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio | 8 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 9 |
| Notas a los Estados Financieros | 10 - 34 |



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y Junta Directiva de
Commercial Center Fund, Inc.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Commercial Center Fund, Inc., (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- el estado de resultado integral por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023;
- el estado de flujos de efectivo por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



A los Accionistas de
Commercial Center Fund, Inc.
Página 2

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Divulgación del valor razonable de las propiedades de inversión

La divulgación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría, ya que requiere de la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia de la Compañía en un área relevante de los estados financieros.

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 31 de diciembre de 2023 ascienden a US\$110,579,053 (véase Nota 8) y representan el 96% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al costo (véase Nota 2). El valor razonable de las propiedades de inversión se divulga en la Nota 8, con base en avalúos realizados por valuadores independientes y registrados ante el Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN).

Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en Panamá para la determinación del valor razonable, el valuador realiza una estimación de los valores de las propiedades, con base en una investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan.

Véase la Nota 8 de los estados financieros donde se divulga el enfoque aplicado por la Compañía para la determinación del valor razonable.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Nuestros procedimientos de auditoría aplicados a la divulgación del valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:

- Entendimiento y evaluación del proceso seguido por la gerencia de la Compañía para divulgar el valor razonable de las propiedades de inversión.
- Con asistencia de nuestros expertos valuadores, evaluamos la metodología, modelo y cálculo de valuación de una muestra de las propiedades de inversión.
- Evaluamos la independencia, objetividad y acreditación ante el IVAPPAN de los expertos valuadores de la Administración.
- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado por la Administración a sus expertos valuadores.
- Cotejamos de una muestra de las propiedades de inversión que estuvieran inscritas a nombre de la Compañía en el Registro Público de Panamá.
- Evaluamos las divulgaciones de la Compañía de los datos cuantitativos y consideraciones cualitativas en relación con la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.



A los Accionistas de
Commercial Center Fund, Inc.
Página 3

Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere a la “Memoria Anual” (pero que no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



A los Accionistas de
Commercial Center Fund, Inc.
Página 4

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros, 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 la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.



A los Accionistas de
Commercial Center Fund, Inc.
Página 5

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edereth Barrios con número de idoneidad de contador público autorizado No.0304-2004.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Edereth Barrios, Socio; Johan Rivera, Director y Erick Pineda, Gerente.

PricewaterhouseCoopers

23 de febrero de 2024

Panamá, República de Panamá

Edereth Barrios

Edereth Barrios
CPA 0304-2004

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

| | Notas | |
|---|-----------|--------------------|
| Activos | | |
| Activos corrientes | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6, 17 | 4,543,480 |
| Gastos pagados por anticipado | | <u>643,471</u> |
| Total de activos corrientes | | <u>5,186,951</u> |
| Activos no corrientes | | |
| Propiedades de inversión | 8, 17 | 110,579,053 |
| Mobiliario, equipos y vehículos | 9, 17 | <u>24,410</u> |
| Total de activos no corrientes | | <u>110,603,463</u> |
| Total de activos | | <u>115,790,414</u> |
| Pasivos y Patrimonio | | |
| Pasivos | | |
| Pasivos corrientes | | |
| Porción corriente de préstamos a largo plazo | 8, 10, 17 | 5,282,242 |
| Anticipos recibidos de clientes | 17 | 303,740 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 11 | <u>413,746</u> |
| Total de pasivos corrientes | | <u>5,999,728</u> |
| Pasivos no corrientes | | |
| Préstamos a largo plazo | 8, 10, 17 | 53,256,530 |
| Impuesto sobre la renta diferido pasivo | 15 | <u>107,905</u> |
| Total de pasivos no corrientes | | <u>53,364,435</u> |
| Total de pasivos | | <u>59,364,163</u> |
| Patrimonio | | |
| Capital | 12 | 82,626 |
| Capital adicional pagado | 12, 17 | 22,490,374 |
| Utilidades no distribuidas | 17 | <u>33,853,251</u> |
| Total de patrimonio | | <u>56,426,251</u> |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>115,790,414</u> |

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

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Estado de Resultado Integral
Por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

| | Notas | |
|---|-------|-----------------------|
| Ingresos | | |
| Arrendamiento de locales comerciales | 7 | 1,789,484 |
| Arrendamiento de bienes inmuebles por estacionamientos | 7 | <u>346,916</u> |
| | | <u>2,136,400</u> |
| | | |
| Costos y gastos de operación | | |
| Costo de operación | 13 | (69,410) |
| Gastos administrativos y generales | 13 | <u>(133,877)</u> |
| | | <u>(203,287)</u> |
| Utilidad antes de depreciación, gastos financieros e impuesto sobre la renta | | 1,933,113 |
| | | |
| Depreciaciones | 8, 9 | <u>(589,207)</u> |
| Utilidad de operación antes de gastos financieros e impuesto sobre la renta | | 1,343,906 |
| | | |
| Gastos financieros | 14 | <u>(263,486)</u> |
| | | |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | | 1,080,420 |
| | | |
| Impuesto sobre la renta diferido | 15 | <u>(107,905)</u> |
| | | |
| Utilidad neta y utilidad integral | | <u><u>972,515</u></u> |

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

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

| | <u>Capital</u> | <u>Capital adicional pagado</u> | <u>Utilidades no distribuidas</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del período | - | - | - | - |
| <i>Resultado integral</i> | | | | |
| Utilidad neta | - | - | 972,515 | 972,515 |
| <i>Transacciones con accionistas</i> | | | | |
| Efecto de la escisión (Nota 17) | - | 21,218,000 | 32,880,736 | 54,098,736 |
| Emisión de acciones | 82,626 | 1,272,374 | - | 1,355,000 |
| | <u>82,626</u> | <u>22,490,374</u> | <u>32,880,736</u> | <u>55,453,736</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | <u>82,626</u> | <u>22,490,374</u> | <u>33,853,251</u> | <u>56,426,251</u> |

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

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

| | Notas | |
|--|-------|-------------------------|
| Flujo de efectivo en las actividades de operación | | |
| Utilidad neta | | 972,515 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades operativas | | |
| Depreciación | 8, 9 | 589,207 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 15 | 107,905 |
| Gastos financieros | 14 | <u>263,486</u> |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación: | | |
| Gastos pagados por anticipado | | (643,471) |
| Cuentas por cobrar | | 1,742,059 |
| Anticipos recibidos de clientes | | 12,507 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | | <u>413,746</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses | | 3,457,954 |
| Gastos financieros pagados | 14 | <u>(263,486)</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | | <u>3,194,468</u> |
| Flujo neto de efectivo en las actividades de inversión | | |
| Efectivo neto utilizado en la adquisición de propiedades de inversión en las actividades de inversión | 8 | <u>(331,314)</u> |
| Flujo neto de efectivo en las actividades de financiamiento | | |
| Abonos a préstamos | 10 | (440,187) |
| Emisión de acciones | 12 | 82,626 |
| Capital adicional pagado | 12 | <u>1,272,374</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | | <u>914,813</u> |
| Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo | | 3,777,967 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | | - |
| Efectivo recibido por efecto de la escisión | 17 | <u>765,513</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período | 6 | <u><u>4,543,480</u></u> |

Véase en la Nota 17 las partidas no monetarias por efecto de la escisión.

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

Commercial Center Fund, Inc. (Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información General

Commercial Center Fund, Inc. (la “Compañía”) es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes panameñas según Folio Mercantil No.155732630 registrada el 25 de enero de 2023 bajo Escritura Pública No.1628, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá. La Compañía es subsidiaria de Commercial Properties Group Holdings, S.A., (CPGH) con un 99.6153% de posesión, entidad con domicilio en Panamá. La última controladora de la Compañía es Prisma, S. A., empresa domiciliada en Panamá, República de Panamá.

La Compañía está constituida como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria simple y cerrada. En virtud de lo anterior, la Compañía es una sociedad de inversión que, mediante la expedición y la venta de acciones participativas, obtiene dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objeto de invertir y negociar en aquellos valores y activos definidos en sus políticas de inversión, incluyendo sin limitar, distintos bienes inmuebles, ubicados dentro de la República de Panamá, títulos representativos de derechos sobre inmuebles y demás inversiones permitidas o incidentales, y/o, en general, en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, en la República de Panamá.

El 12 de mayo de 2023, mediante Resolución No.SMV-170-23, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, aprobó el registro de Commercial Center Fund, Inc., como Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el registro para ofrecer públicamente hasta diez millones (10,000,000) de acciones Clase “B” con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01).

Control Accionario

Grupo Roble mantiene el control administrativo de CPGH, dado que la Junta Directiva de dicha sociedad está compuesta en su mayoría por representantes de Grupo Roble. Grupo Roble opera bajo la condición de “carte blanche”, según lo acordado en el pacto social firmado entre los grupos accionarios. A la vez, el Grupo es nombrado desarrollador y administrador del Centro Comercial.

Descripción del Complejo Turístico Comercial

Se encuentra ubicado en un sector exclusivo rodeado de las principales áreas residenciales y del centro bancario y hotelero de Panamá, con acceso directo desde el Corredor Sur, Vía Aeropuerto y del sector de Punta Paitilla. El Centro Comercial Multiplaza Pacific es un complejo de usos múltiples totalmente cerrado y climatizado.

Con fecha 23 de febrero de 2024, el Director Financiero de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros. Estos estados financieros estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas por primera vez para los estados financieros.

Base de Preparación

Estos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo las Normas de Contabilidad NIIF. Los estados financieros cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La Compañía ha optado por presentar un único estado de resultado integral y presenta sus gastos por función. La Compañía reporta sus flujos de efectivo de las actividades de operación usando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de los flujos de efectivo de las actividades de operación y las adquisiciones de propiedades de inversión son incluidas en las actividades de inversión para reflejar adecuadamente las actividades de negocio de la Compañía.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones críticas de contabilidad. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía. Las áreas que involucren un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se revelan en la Nota 3.

Nuevas Normas, Enmiendas Adoptadas por la Compañía

Información a revelar sobre políticas contables: modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica No.2 de las NIIF. Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuando la información sobre políticas contables es material. En adición, la modificación proporciona orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Vigencia: períodos que inicien o posteriores al 1 de enero de 2023.

Definición de Estimaciones Contables – modificaciones a la NIC 8: La modificación a la NIC 8 aclara cómo las entidades deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables. Los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a las transacciones futuras, mientras que los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a las transacciones pasadas, así como al período actual. Vigencia: períodos que inicien o posteriores al 1 de enero de 2023.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Nuevas Normas, Enmiendas Adoptadas por la Compañía (continuación)

Modificación de la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Vigencia: períodos que inicien o posteriores al 1 de enero de 2023.

Las modificaciones y enmiendas indicadas anteriormente no se espera que afecten significativamente el período actual o futuros.

No hay otras nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que estén vigentes en el período 2023 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros

Modificación a la NIC 1 – Pasivos no corrientes con convenios financieros. Esta modificación aclara cómo las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa afectan la clasificación de un pasivo. Las modificaciones también tienen como objetivo mejorar la información que proporciona una entidad en relación con las obligaciones sujetas a estas condiciones. Vigencia: períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2024.

Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7 y NIIF 7. Se emiten nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores (AFP). El objetivo de las nuevas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad. Las nuevas revelaciones incluyen información tales como: sobre lo siguiente: los términos y condiciones de los AFP; los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de AFP; el importe en libros de los pasivos financieros en los cuales los proveedores ya han recibido el pago de las instituciones financieras; el rango de fechas de vencimiento de pago tanto para los pasivos financieros que forman parte de AFP como para las cuentas por pagar, entre otros.

La Compañía está en el proceso de evaluar el posible impacto de estas modificaciones en los estados financieros interinos.

No hay otras nuevas normas o modificaciones que hayan sido publicadas y que no son mandatorias para el período 2023 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Información de Segmentos

Un segmento del negocio es un componente identificable de la entidad, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro de la misma entidad.

Un segmento geográfico es un componente identificable de la entidad encargado de suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes.

Tal como se indica en la Nota 1, la Compañía solo opera el negocio de inversión de bienes inmuebles para arrendar y considera el mismo como su único segmento de operación. La compañía monitorea y revisa el resultado de operaciones y asignación de recursos a través de la gerencia general y junta directiva.

Los reportes internos sobre los activos, pasivos y desempeño del segmento son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las Normas de Contabilidad NIIF.

El segmento está domiciliado en la República de Panamá y los ingresos por arrendamientos provienen de una entidad domiciliada en este territorio. Durante el período no hubo cambios en el segmento.

Unidad de Presentación y Moneda Funcional

Las partidas que se incluyen en los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la entidad, que es el balboa (B/), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. El dólar (US\$) circula y es de libre cambio en la República de Panamá. Los estados financieros y las respectivas notas se presentan en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América.

Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el importe neto presentado en el estado de situación financiera, solamente cuando existe el derecho legal y la intención para compensarlos sobre una base neta o cuando se liquida el activo y se compensa la obligación simultáneamente.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a partir de su fecha de adquisición. Los certificados de depósitos a plazo corresponden a inversiones líquidas mayores a tres meses plazo a partir de su fecha de adquisición.

Activos Financieros

La clasificación y medición de los instrumentos financieros se basan en los modelos de negocios establecidos y en las características de los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos financieros.

La clasificación incluye tres categorías: a costo amortizado (CA), a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y a valor razonable con cambios en resultados (VRRCR) y medición posterior.

Cuentas y Documentos por Cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar comerciales son activos financieros que son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente medidas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro. La Compañía mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales.

Deterioro de Activos Financieros

Para las cuentas y documentos por cobrar, la Compañía aplicó el modelo simplificado permitido por la NIIF 9 el cual requiere a partir del reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar una provisión de pérdida esperada durante el tiempo de vida de las cuentas.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las cuentas por cobrar durante un período de 36 meses antes del 31 de diciembre de cada año, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo.

Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la responsabilidad de los arrendatarios y de las cuentas por cobrar para cancelar el crédito. La información prospectiva incluiría:

- Cambios en los factores económicos, regulatorios, tecnológicos y ambientales;
- Indicadores del mercado externo; y
- La base del arrendatario.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Activos Financieros (continuación)

Deterioro de Activos Financieros (continuación)

Las cuentas por cobrar son castigadas cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Las cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se considera incobrable.

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales y al valor razonable con cambios en resultados. La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para la administración de los instrumentos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Reconocimiento Inicial

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se mida al valor razonable a través de resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se registran en el resultado integral.

Medición Subsecuente

La medición subsecuente depende del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo del activo:

Activos financieros al costo amortizado

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Se clasifican como activos corrientes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, en cuyo caso no son clasificados como activos corrientes.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión están compuestas básicamente por locales en centros comerciales, equipos que forman parte de las construcciones y proyectos en desarrollo, y son mantenidas para obtener ingreso por alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son contabilizadas a su costo de adquisición o construcción, menos la depreciación acumulada calculada de acuerdo con la vida útil estimada de los activos y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Los proyectos en desarrollo se valúan al costo acumulado de construcción. Los costos posteriores en ampliaciones y mejoras que amplían la vida útil se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a los elementos de propiedades de inversión vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada, la cual es revisada periódicamente por la Administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas se detallan a continuación:

| | Años |
|---------------|-------------|
| Edificaciones | 10 - 30 |
| Equipos | 2 - 8 |

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de las propiedades y activos.

Terrenos para Futuro Desarrollo

Los terrenos para futuro desarrollo están registrados a su costo de adquisición. Dichos bienes no son sujetos de depreciación y son transferidos a proyectos en desarrollo a medida que se inicia la construcción de las propiedades de inversión.

Mobiliario, Equipos y Vehículos

El mobiliario, equipos y los vehículos son contabilizados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada calculada de acuerdo con la vida útil estimada de los activos y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para cada tipo de activo, la cual es revisada periódicamente por la Administración de la Compañía.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Mobiliario, Equipo y Vehículos (continuación)

Los desembolsos por mejoras que amplían la vida útil del bien se capitalizan y se deprecian el resto de la vida útil estimada de los activos respectivos. Las vidas útiles estimadas son entre 2 y 8 años.

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

Deterioro de Activos no Financieros

Los activos sujetos a depreciación y amortización son revisados por deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el monto en que el valor en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de disposición y el valor en uso. Para propósitos del análisis del deterioro, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los cuales existen flujos de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Los deterioros anteriores de activos no financieros (distintos de la plusvalía) son revisados para su posible reversión en cada fecha de reporte.

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor razonable y no devengan intereses, subsecuente estas cuentas se registran al costo amortizado.

Anticipos Recibidos de Clientes

Los anticipos recibidos de clientes sobre ventas no facturadas son reconocidos como pasivo circulante.

Préstamos

Los préstamos por pagar son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en las transacciones. Posteriormente son presentados al costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de transacción) y el valor de redención es reconocida en el estado de resultado integral durante el período de los financiamientos utilizando el método de interés efectivo. Los préstamos son clasificados ya sea como pasivos corrientes o a largo plazo dependiendo del plazo de los mismos.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta del año comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del período corriente. El impuesto corriente se refiere al impuesto de la renta neta gravable del período, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado de situación financiera. El impuesto sobre la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias surgidas entre la base de impuestos de activos y pasivos y su correspondiente valor según libros en los estados financieros. Para propósito del cálculo del impuesto sobre la renta diferido, se utiliza la tasa vigente de impuesto.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, y donde es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Acciones de Capital

Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio y registradas al costo de emisión. Cualquier pago en exceso del valor nominal es presentado como capital adicional pagado dentro del capital social de la Compañía.

Pago de Dividendos

El pago de dividendos lo decide la Junta de Accionistas de la Compañía, de acuerdo a las utilidades obtenidas y a las inversiones proyectadas. La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en los estados financieros en el período en el cual los dividendos son aprobados.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de las ventas, impuesto al valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

Alquileres

El ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento operativo es reconocido como ingreso a través del tiempo, sobre la base de línea recta durante el plazo del contrato. Los cargos por cobros atrasados o penalidades son reconocidos como ingresos, en el período contable en que esto ocurra.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos (continuación)

Alquileres (continuación)

Los ingresos relacionados con los arrendamientos de los locales se determinan aplicando un porcentaje sobre las ventas netas mensuales reportadas o el canon mínimo de arrendamiento, el que sea mayor, según se ha establecido en los contratos de arrendamiento.

Costos de Financiamiento

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado integral, para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

3. Estimaciones Contables y Supuestos Críticos

Los estimados y juicios son constantemente evaluados y están basados en experiencia histórica, así como otros factores incluyendo expectativas de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y suposiciones acerca del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, serán iguales pocas veces a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y suposiciones que tienen un nivel de riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores registrados de activos y pasivos dentro del siguiente año financiero son presentadas a continuación:

Vida Útil de Propiedades de Inversión

La Compañía hace juicios en la evaluación de las vidas útiles estimadas de los activos que componen la propiedad de inversión. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta, basado en las vidas útiles estimadas de los activos.

Esos estimados están basados en el análisis de los ciclos de vida de los activos. Las vidas útiles son revisadas, y ajustadas de ser apropiado, a cada fecha del estado de situación financiera.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de Riesgos Financieros

Factores de Riesgo Financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (que incluye riesgo de precio y riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. La Junta Directiva ha establecido políticas de administración de riesgos, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de Mercado

Riesgo de Flujos de Efectivo y Riesgo de Tasas de Interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés, excepto por los excedentes de efectivo.

La Compañía tiene la política de incluir en sus contratos de arrendamiento cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato para minimizar el impacto que puedan tener los cambios en las tasas.

Basado en simulaciones efectuadas por la Administración de la Compañía, el impacto en la utilidad neta sobre una variación de + 0.5% sobre la tasa de interés en los préstamos, sería de un aumento de US\$25,394.

Riesgo de Precio

La Compañía está expuesta a los cambios en los precios de los alquileres que recibe. El riesgo de precio de los alquileres es manejado a través de los contratos de arrendamiento en su gran mayoría de un año, renovables automáticamente por períodos de un año adicional y cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo en bancos y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos, la Compañía solamente realiza transacciones con instituciones financieras con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)

El efectivo de la Compañía se encuentra custodiado dentro de las instituciones financieras que se detallan a continuación con la correspondiente calificación de riesgo emitida para los principales saldos:

| Efectivo | 2023 | Calificación de riesgo (2023) |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| The Bank of Nova Scotia | 2,935,646 | BBB |
| MMG Bank Corporation | 1,213,212 | BBB |
| Banistmo S.A. | <u>394,622</u> | BB+ |
| | <u><u>4,543,480</u></u> | |

La Compañía no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar. Adicionalmente, la Compañía tiene políticas que aseguran que los contratos de arrendamiento serán efectuados con clientes con un buen historial de crédito, estos factores entre otros, dan por resultado que el riesgo de crédito de la Compañía no será significativo.

Riesgo de Liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello, cuenta con suficiente efectivo en bancos, además del financiamiento de sus activos con pasivos a largo plazo por medio de financiamientos a largo plazo, asegurándose de que el manejo de la liquidez le permita hacer frente a sus gastos operacionales y cumplir con sus compromisos. Si se considera necesario, se hacen las gestiones para la apertura de líneas de crédito. Asimismo, la Administración realiza proyecciones de liquidez de la Compañía sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente del estado de situación financiera.

| 31 de diciembre de 2023 | Menos de 1 año | De 2 a 5 años | Más de 5 años | Total |
|---|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Préstamos e intereses bancarios por pagar | 5,282,242 | 30,603,286 | 43,640,278 | 79,525,806 |
| Cuentas por pagar comerciales | 352,615 | - | - | 352,615 |
| | <u>5,634,857</u> | <u>30,603,286</u> | <u>43,640,278</u> | <u>79,878,421</u> |

Administración de Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar su capacidad para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del índice de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos por pagar que se muestran en el estado de situación financiera, menos el efectivo. El total de capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Total de préstamos | 58,538,772 |
| Menos: Efectivo | <u>(4,543,480)</u> |
| Deuda neta | 53,995,292 |
| Total de patrimonio | <u>56,426,251</u> |
| Total de capital | <u>110,421,543</u> |
| Índice de apalancamiento | <u>49%</u> |

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Estimación del Valor Razonable

Para propósitos de divulgación, las Normas de Contabilidad NIIF especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles, en base a las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable: La jerarquía se basa en la transparencia de las variables que se utilizan en la valorización de un activo a la fecha de su valorización.

Estos tres niveles son los siguientes:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: Variables no observables para el activo y pasivo. La clasificación de la valorización del valor razonable se determina en base a la variable de nivel más bajo que sea relevante para la valoración del valor razonable en su totalidad.

El valor razonable del efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar corrientes se aproxima a su valor en libros, debido a su naturaleza de corto plazo. El valor razonable de las propiedades de inversión se divulga en la Nota 8.

5. Activos y Pasivos Financieros

Los instrumentos financieros conforme a las categorías establecidas para su clasificación se presentan a continuación:

Activos financieros medidos al costo amortizado

Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6) 4,543,480

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Préstamos (Nota 10) 58,538,772

Cuentas por pagar comerciales (Nota 11) 352,615

58,891,387

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre se conforma como se presenta a continuación:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Depósitos en cuenta corriente | 1,343,480 |
| Depósitos a plazo | <u>3,200,000</u> |
| | <u>4,543,480</u> |

El certificado de depósito a plazo fijo por US\$2,200,000 genera intereses de 5.2% y tiene vencimiento el 1 de abril de 2024, el certificado de depósito a plazo fijo por US\$1,000,000 genera intereses de 5.5% y tiene vencimiento el 26 de marzo de 2024.

7. Transacciones entre Partes Relacionadas

Las transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

En el estado de resultado integral

Transacciones con otras partes relacionadas:

| | |
|--|------------------|
| Alquileres de locales comerciales y estacionamientos | <u>2,136,400</u> |
|--|------------------|

El 1 de diciembre de 2023, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con Commercial Center Developers, Inc., correspondiente al arriendo de los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Multiplaza Pacific con un canon de arrendamiento de un solo pago equivalente al 70% más ITBMS de los ingresos facturados a terceros correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre. El contrato tendrá una vigencia de 31 días que terminarán el 31 de diciembre de 2023.

El 4 de diciembre de 2023, la Compañía firmó un contrato de cesión de cuentas por cobrar, donde cedió a favor de Commercial Center Developers, Inc., su cartera de cuentas por cobrar al 30 de noviembre de 2023 por US\$1,742,058, el pago recibido por esta cesión fue igual al valor total de los registros a esa fecha.

El alquiler de los estacionamientos con Asset Trust & Corporate Service. Inc. FID No.135, se calcula en base al 75% de la utilidad operativa bruta del Fideicomiso más el ITBMS al cierre de cada mes, durante la vigencia del contrato.

Escisión

El 30 de noviembre de 2023, la Compañía recibió ciertos activos y pasivos como resultado de la escisión realizada por la compañía relacionada Commercial Center Developers, Inc. Véase Nota 17.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

8. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 se presentan a continuación:

| Período que terminó el 31 de diciembre de 2023 | Edificaciones | Equipos centros comerciales | Proyectos en desarrollo | Terrenos para futuro desarrollo | Total |
|--|---------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Saldos al inicio del período | - | - | - | - | - |
| Adiciones | 331,314 | - | - | - | 331,314 |
| Efecto de escisión (Nota 17) | 93,770,471 | 4,399,031 | 5,800 | 12,657,699 | 110,833,001 |
| Depreciación | (490,352) | (97,712) | - | - | (588,064) |
| Traslados | - | 2,802 | - | - | 2,802 |
| Saldo al final del año | <u>93,611,433</u> | <u>4,304,121</u> | <u>5,800</u> | <u>12,657,699</u> | <u>110,579,053</u> |
| Al 31 de diciembre de 2023 | | | | | |
| Costo | 163,389,509 | 31,086,081 | 5,800 | 12,657,699 | 207,139,089 |
| Depreciación acumulada | <u>(69,778,076)</u> | <u>(26,781,960)</u> | - | - | <u>(96,560,036)</u> |
| Valor neto en libros | <u>93,611,433</u> | <u>4,304,121</u> | <u>5,800</u> | <u>12,657,699</u> | <u>110,579,053</u> |

La Compañía clasifica las edificaciones, equipos y terrenos como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 “Propiedades de Inversión”. Como lo permite la Norma, la Compañía adoptó el método de costo para contabilizar las propiedades de inversión.

La administración contrató a un valuador independiente para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. De acuerdo con el informe de valuación realizado el 13 de diciembre de 2023, determinó de la siguiente manera el valor razonable de las propiedades de inversión considerando los diferentes enfoques de valuación:

- Enfoque de costos US\$338,440,000
- Enfoque de renta US\$394,729,000

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

8. Propiedades de Inversión (Continuación)

Los enfoques utilizados en los informes de avalúo comprenden lo siguiente:

Enfoque de Costo

Proporciona una indicación del valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo más que el costo de obtener otro activo de igual utilidad, ya sea por compra o construcción.

Enfoque de Renta

Proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a único valor de capital actual. Este valor se midió en función a los beneficios futuros de las propiedades. Se utilizó el estimado de canon de arrendamiento de mercado y se le restó los gastos anuales estimados para propiedades con uso similares.

Las propiedades de inversión son parte de las garantías de los préstamos por pagar (Véase Nota 10).

9. Mobiliario, Equipos y Vehículos

El movimiento del mobiliario, equipos y vehículos por el período terminando el 31 de diciembre de 2023, se presenta a continuación:

| | Mobiliario y equipo |
|---|--------------------------------|
| Período que terminó el 31 de diciembre de 2023 | |
| Saldo al inicio del período | - |
| Efecto de escisión (Véase Nota 17) | 28,355 |
| Traslados | (2,802) |
| Depreciación | <u>(1,143)</u> |
| Saldo al final del período | <u>24,410</u> |
| Al 31 de diciembre de 2023 | |
| Costo | 704,011 |
| Depreciación acumulada | <u>(679,601)</u> |
| Valor neto en libros | <u>24,410</u> |

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

10. Préstamos

Los préstamos están compuestos como se presentan a continuación:

| | |
|--|-------------|
| Préstamos | 58,538,772 |
| Menos: porción corriente de préstamos de largo plazo | 5,282,242 |
| | <hr/> |
| Porción no corrientes de préstamos de largo plazo | 53,256,530 |
| | <hr/> <hr/> |

Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan a continuación:

| | |
|------------------|-------------|
| Un año | 5,282,242 |
| Entre 2 y 3 años | 5,282,242 |
| Entre 3 y 4 años | 5,282,242 |
| Entre 4 y 5 años | 4,865,575 |
| Más de 5 años | 37,826,471 |
| | <hr/> |
| | 58,538,772 |
| | <hr/> <hr/> |

Al 31 de diciembre de 2023, los préstamos bancarios se encuentran garantizados por medio de un contrato de fideicomiso de garantía, como se presentan a continuación:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Fideicomiso de garantía | 54,955,433 |
| Sin garantía | 3,583,339 |
| | <hr/> |
| | 58,538,772 |
| | <hr/> <hr/> |

Las tasas de interés promedio ponderadas de estas obligaciones a la fecha del balance son de 4.84%. Las tasas de los préstamos bancarios han sido negociadas con tasas de mercado; por lo tanto, el valor razonable de estos se aproxima al valor en libros expresado a las fechas del estado de situación financiera.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

10. Préstamos (Continuación)

El movimiento de los préstamos bancarios se presenta a continuación:

| | |
|--|-------------------|
| Saldo al inicio del período | - |
| Préstamos bancarios a largo plazo producto de la escisión (Véase Nota 17) | 58,978,959 |
| Abonos a préstamos | (440,187) |
| Saldo al final del período | <u>58,538,772</u> |

El valor razonable de los préstamos por pagar representa los flujos de efectivos futuros descontados usando las tasas actuales de mercado para préstamos con vencimiento remanente similar. Bajo estos criterios, el valor razonable se presenta dentro del Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, cuyo valor al 31 de diciembre de 2023 es de US\$58,827,571, con una tasa de descuento del 7.43% según tasa de mercado utilizada como referencia para el sector comercio al 31 de diciembre de 2023 por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

11. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre se integran como se presentan a continuación:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Cuentas por pagar comerciales | 352,615 |
| ITBMS por pagar - débito fiscal | 61,131 |
| | <u>413,746</u> |

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

12. Capital

El capital social autorizado de la Compañía está integrado por:

- i. Cincuenta mil (50,000) Acciones Clase A, (en adelante las “Acciones Clase A”, o las “Acciones Gerenciales”) con un valor nominal de un dólar (US\$1) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una,
- ii. Diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B, con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), cada una, y
- iii. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Las acciones emitidas al 31 de diciembre de 2023 se presentan a continuación:

Cincuenta mil (50,000) acciones clase “A” (Acciones Gerenciales) con derecho a voto, pero sin derechos económicos y con un valor nominal de un dólar (US\$1) cada una; por un total de US\$50,000.

Tres millones doscientos sesenta y dos mil quinientos cincuenta (3,262,550) acciones clase “B” (Acciones comunes) sin derecho a voto, pero con derechos económicos y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01) cada una; por un total de US\$32,626.

Las acciones comunes se integra de la siguiente manera:

| | Número de acciones | Acciones comunes | Capital adicional nominal pagado en exceso | Total |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|---|-------------------|
| Clase A | 50,000 | 50,000 | 17,500 | 67,500 |
| Clase B | 3,262,550 | 32,626 | 1,254,874 | 1,287,500 |
| Escisión (Nota 17) | - | - | 21,218,000 | 21,218,000 |
| | <u>3,312,550</u> | <u>82,626</u> | <u>22,490,374</u> | <u>22,573,000</u> |

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

12. Capital (Continuación)

El movimiento de las acciones comunes se muestra a continuación:

| | <u>Acciones</u> | <u>Valor nominal</u> | <u>Capital adicional nominal pagado en exceso</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|---|-------------------|
| Clase A | | | | |
| Saldo al inicio de período | - | - | - | - |
| Emisión de acciones | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 100,000 |
| Capitalización de acciones a clase B | - | - | (32,500) | (32,500) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> | <u>17,500</u> | <u>67,500</u> |
| Clase B | | | | |
| Saldo al inicio de período | - | - | - | - |
| Emisión de acciones | 3,262,550 | 32,626 | 1,254,874 | 1,287,500 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | <u>3,262,550</u> | <u>32,626</u> | <u>1,254,874</u> | <u>1,287,500</u> |
| Escisión (Nota 17) | - | - | 21,218,000 | 21,218,000 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | <u>3,312,550</u> | <u>82,626</u> | <u>22,490,374</u> | <u>22,573,000</u> |

La utilidad neta por acción se muestra a continuación:

Utilidad neta por acción básica

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Utilidad neta del año | 972,515 |
| Acciones comunes emitidas Clase B | <u>3,262,550</u> |

0.2981

Aportes Adicionales

El 27 de abril de 2023 mediante acta, la Asamblea de Accionistas se aprobó el aporte adicional de capital por la cantidad de US\$50,000.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Costos y Gastos de Operación

Los costos y gastos con base a su naturaleza que han sido incluidos en la determinación de la utilidad de operación se presentan a continuación:

Costo de operación:

| | |
|---|--------|
| Impuestos | 26,751 |
| Seguros | 26,237 |
| Mejoras y mantenimiento a edificios | 8,757 |
| Otros gastos de operación | 7,265 |
| Mantenimiento y reparación de centros comerciales | 400 |
| | <hr/> |
| | 69,410 |

Gastos administrativos y generales:

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Honorarios profesionales | 115,985 |
| Auditorías | 15,350 |
| Gastos legales | 1,455 |
| Informática, licencias y software | 1,087 |
| | <hr/> |
| | 133,877 |
| | <hr/> |
| | 203,287 |

14. Gastos Financieros

Los gastos financieros incurridos están integrados como se presentan a continuación:

Intereses sobre:

| | |
|----------------------|---------|
| Préstamos bancarios | 249,330 |
| Comisiones bancarias | 14,156 |
| | <hr/> |
| | 263,486 |

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

15. Impuesto sobre la Renta

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 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:

- a. 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 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.
- b. 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.
- c. El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- d. 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:

- a. 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.
- b. 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.

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

15. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

- c. Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.
- d. 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.
- e. Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.
- f. Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de balboas (B/.5,000,000).
- g. Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anteriores sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres (3) años, incluyendo el período terminado el 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023, el impuesto sobre la renta del período está compuesto por el impuesto sobre la renta diferido por US\$107,905.

El impuesto sobre la renta diferido pasivo surge de la diferencia temporal en la distribución futura de los dividendos de la Compañía.

El movimiento del impuesto diferido pasivo se presenta a continuación:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Saldo al inicio del año | - |
| Cargo del año | <u>107,905</u> |
| Saldo al final de año | <u><u>107,905</u></u> |

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

16. Compromisos y Contingencias

Los principales compromisos y contingencias de la Compañía se detallan a continuación:

Compromisos por Cobros Futuros de Arrendamientos Operativos

Los compromisos por cobros futuros de arrendamientos operativos donde la Compañía es el arrendador ascienden a US\$31,378,044.

17. Escisión de la Entidad

El 30 de noviembre de 2023 se registró la escisión de la sociedad Commercial Center Developers, Inc. en el Registro de la Propiedad de la República de Panamá, aprobada el 1 de febrero de 2023 por la Asamblea de Accionistas de la Compañía, y así poder registrar a la Compañía como Sociedad de Inversión Inmobiliaria ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. Como consecuencia de la escisión, ciertos activos fueron transferidos a la sociedad Commercial Center Fund, Inc., los cuales se describen a continuación:

Activos

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 765,513 |
| Cuentas por cobrar clientes | 1,403,509 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | 338,550 |
| Propiedades de inversión | 110,833,001 |
| Mobiliario, equipos y vehículos | 28,356 |
| Total de activos | <u>113,368,929</u> |

Pasivos y Patrimonio

| | |
|--|--------------------|
| Porción corriente de préstamos a largo plazo | 5,282,242 |
| Anticipos recibidos de clientes | 291,233 |
| Préstamos a largo plazo | 53,696,718 |
| Capital adicional pagado | 21,218,000 |
| Utilidades no distribuidas | 32,880,736 |
| Total de pasivos y patrimonio | <u>113,368,929</u> |



26.3.24

0800

POSTALIA

1 -----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

2 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del

3 mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro

4 (2024), ante mí Licenciado **FABIAN ELIAS RUIZ SANCHEZ**, Notario Público Segundo del

5 Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos

6 veintiuno quinientos noventa y tres (8-421-593) comparecieron personalmente: **JORGE**

7 **EDUARDO DIAZ AVILES** varón, de nacionalidad salvadoreña, mayor de edad, con

8 documento de identidad personal número F cero dos cinco cinco cero uno ocho cero

9 (F02550180), Apoderado General de **COMMERCIAL CENTER FUND INC.**, sociedad

10 anónima inscrita al folio uno cinco cinco siete tres dos seis tres cero (155732630) de la

11 Sección Mercantil del Registro Público; y **JORGE ENRIQUE MORGAN VALLARINO**, varón,

12 panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos

13 cincuenta y nueve, cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489); y, **ALEJANDRO**

14 **CIFUENTES**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número

15 ocho - ochocientos cincuenta y cinco -cuatrocientos cuarenta y dos (8-855-442), actuando

16 en sus condiciones de Director Secretario y Ejecutivo Principal, respectivamente de **MMG**

17 **ASSET MANAGEMENT CORP.**, sociedad anónima inscrita a ficha 382995 y documento

18 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y autorizada para actuar como

19 Administrador de Sociedades de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores

20 de Panamá mediante Resolución No. CNV-ciento treinta y cinco-cero seis (CNV-135-06) del

21 siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el cargo de Administrador de

22 Inversiones de **COMMERCIAL CENTER FUND INC.**, todos vecinos de la ciudad de

23 Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones

24 contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos

25 (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este

26 medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: -----

27 -----

28 -----

29 a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL**

30 **DE 2023.**-----

1 b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o
2 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de
3 importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos
4 noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y
5 sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho
6 informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron
7 hechas. -----

8 c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información
9 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la
10 condición financiera y los resultados de las operaciones de **COMMERCIAL CENTER FUND**
11 **INC.**, para el período correspondiente al año fiscal con cierre treinta y uno (31) de
12 diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

13 d. Que los firmantes: -----

14 d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la
15 empresa: -----

16 d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la
17 información de importancia sobre **COMMERCIAL CENTER FUND INC.**, sean hechas de su
18 conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido
19 preparados. -----

20 d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **COMMERCIAL CENTER**
21 **FUND INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados
22 Financieros. -----

23 d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la
24 efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.--

25 e. Que hemos revelado a los auditores de **COMMERCIAL CENTER FUND INC.**, lo
26 siguiente: -----

27 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de
28 los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **COMMERCIAL**
29 **CENTER FUND INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado
30 a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----



26.3.24



POSTALIA 4.2024

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

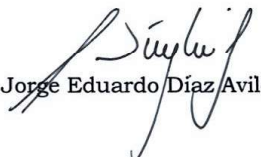
1 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros
2 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de

3 **COMMERCIAL CENTER FUND INC.**, -----

4 f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos
5 en los controles internos de **COMMERCIAL CENTER FUND INC.**, cualesquiera otros
6 factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha
7 de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a
8 deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

9 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de
10 Valores.-----

11 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos
12 Instrumentales, ZORAIDA DE VERGARA, con cedula de identidad personal número ocho-
13 ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y ALLISON BROWN VEGA, con cédula
14 número ocho-mil diez – dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad, panameños y
15 vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, la
16 encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman todos
17 juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.-----

18
19 
20 Jorge Eduardo Díaz Avilés

21
22 
23 Jorge Enrique Morgan Vallarino

24 
25 Alejandro Cifuentes

26 
27 Zoraida de Vergara

28 
29 Allison Brown Vega

30 
Licdo. Fabián E. Ruiz S.
Notario Público Segundo

