

Commercial Center Fund, Inc.

(Compañía Panameña)

Estados Financieros Interinos *(no auditados)*

31 de diciembre de 2023

10

Índice del Contenido

	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	3
Estados financieros:	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados Integrales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Nota a los Estados Financieros	8 - 20

JB
JU

INFORME DE REVISIÓN

A la Junta Directiva de
Commercial Center Fund, Inc.
Panamá, República de Panamá

Se ha revisado los estados financieros interinos de la empresa **Commercial Center Fund, Inc.** correspondiente al periodo inicial comprendido del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023 que incluyen el estado de situación financiera, estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y notas a los estados financieros.

Estos estados financieros interinos han sido preparados por la Administración con base a los registros contables de la empresa al 31 de diciembre del 2023. Se revisó dicha información de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con el objetivo de ver si los estados financieros están libres de errores significativos y reflejan razonablemente la posición financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la empresa durante el período revisado.

El alcance del trabajo realizado es sustancialmente menor que el utilizado en una auditoría. Por consiguiente, no expreso una opinión.

[F] NOMBRE
TEJADA PERALTA
DINABETH ITZEL
- ID 6-51-2467

Firmado digitalmente
por [F] NOMBRE TEJADA
PERALTA DINABETH
ITZEL - ID 6-51-2467
Fecha: 2024.02.16
16:31:19 -05'00'

Dinabeth Itzel Tejada
CPA No. 3493

16 de febrero de 2024




Commercial Center Fund, Inc.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

	Notas	2023
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4,543,480
Gastos pagados por anticipado		643,471
Total de activos corrientes		<u>5,186,951</u>
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	5	110,579,053
Mobiliario, equipos y vehículos	6	24,410
Total de activos no corrientes		<u>110,603,463</u>
Total de activos		<u>115,790,414</u>
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Porción corriente de préstamos a largo plazo	7	5,282,242
Anticipos recibidos de clientes		303,740
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	413,746
Total de pasivos corrientes		<u>5,999,728</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos a largo plazo	7	53,256,530
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	13	107,905
Total de pasivos no corrientes		<u>53,364,435</u>
Total de pasivos		<u>59,364,163</u>
Patrimonio		
Capital	9	82,626
Capital adicional pagado		22,490,374
Utilidades no distribuidas		33,853,251
Total de patrimonio		<u>56,426,251</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>115,790,414</u>

*Las notas que se adjuntan son parte esencial de los estados financieros.

Commercial Center Fund, Inc.

Estado de Resultados Integrales

Por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

	Notas	2023
Ingresos		
Arrendamiento de locales comerciales	10	1,789,484
Arrendamiento de bienes inmuebles por estacionamientos	10	<u>346,916</u>
		<u>2,136,400</u>
Costos y gastos de operación		
Costo de operación	11	(69,410)
Gastos administrativos y generales	11	<u>(133,877)</u>
		<u>(203,287)</u>
Utilidad antes de depreciación, gastos financieros e impuesto sobre la renta		1,933,113
Depreciaciones	5, 6	(589,207)
Utilidad de operación antes de gastos financieros e impuesto sobre la renta		1,343,906
Gastos financieros	12	<u>(263,486)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,080,420
Impuesto sobre la renta diferido	13	<u>(107,905)</u>
Utilidad neta		<u><u>972,515</u></u>

*Las notas que se adjuntan son parte esencial de los estados financieros.

Commercial Center Fund, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

	Capital	Capital adicional pagado	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al inicio del período	-	-	-	-
<i>Resultado Integral</i>				
Utilidad neta	-	-	972,515	972,515
<i>Transacciones con accionistas</i>				
Escisión Patrimonial (Nota 14)	-	21,218,000	32,880,736	54,098,736
Emisión de acciones Clase A	50,000	17,500	-	67,500
Emisión de acciones Clase B	32,626	1,254,874	-	1,287,500
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 esencial de los estados financieros.

Commercial Center Fund, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período inicial del 25 de enero al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en USD\$)

	Notas	2023
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	5, 6	589,207
Impuesto sobre la renta diferido	13	107,905
Gastos financieros	12	<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	12	<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	5, 6	<u>(331,314)</u>
Flujo neto de efectivo en las actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	7	(440,187)
Emisión de acciones	9	82,626
Capital adicional pagado		<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		<u>765,513</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	<u><u>4,543,480</u></u>

*Las notas que se adjuntan son parte esencial de los estados financieros.

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

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 99.615% 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).

Proceso Oferta Pública

La Sociedad está inscrita como Sociedad de Inversión Inmobiliaria ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV), para que ofrezca públicamente hasta 10,000,000 de Acciones Participativas Clase B.

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en Vía Israel, Punta Pacífica, Centro Comercial Multiplaza, Piso 4, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

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

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

Bases de Preparación

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

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía.

Unidad Monetaria

Moneda funcional y moneda de presentación

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.

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.

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

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

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, que incluye la capitalización de todos aquellos gastos asociados con el mejoramiento del inmueble. 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.

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.

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

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.

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.

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.

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

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.

Los ingresos relacionados con los arrendamientos de algunos 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.

Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar a una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro de incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Así mismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros como: riesgo de mercado (que incluye riesgo de flujos de efectivo, tasas de interés y riesgo cambiario) riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Compañía ha establecido un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

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.

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

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.

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.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El 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.

5. Propiedades de Inversión

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

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

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 de activos	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

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.

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

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.

6. Mobiliario, Equipos y Vehículos

El movimiento del mobiliario, equipos y vehículos por el período terminando el 31 de diciembre 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 de activos	28,355
Traslados	(2,802)
Depreciación	(1,143)
Saldos al final del período	<u>24,410</u>
Al 31 de diciembre de 2023	
Costo	704,011
Depreciación acumulada	(679,601)
Valor neto en libros	<u>24,410</u>

7. Préstamos

Los préstamos están compuestos como se presentan a continuación:

	2023
Préstamos	58,538,772
Menos: porción corriente de préstamos de largo plazo	<u>(5,282,242)</u>
Porción no corriente de préstamos de largo plazo	<u>53,256,530</u>

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

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

Uno a dos años	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
	<u>58,538,772</u>

Al 31 de diciembre de 2023 los préstamos se encuentran garantizados como se presentan a continuación:

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

8. 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:

	2023
Cuentas por pagar comerciales	352,615
ITBMS por pagar - débito fiscal	61,131
	<u>413,746</u>

9. Capital Social Autorizado

El Capital Social autorizado de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está integrado por:

Handwritten initials/signature.

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

- (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\$1.00) 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.

10. Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

En el estado de resultado integral

	2023
Arrendamiento de locales comerciales	1,789,484
Arrendamiento de bienes inmuebles por estacionamientos	<u>346,916</u>
	<u>2,136,400</u>

B
J

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

Arrendamiento de locales comerciales:

La Compañía firmó un contrato de arrendamiento con Commercial Center Developers, Inc. con vigencia de un mes, terminando el 31 de diciembre de 2023 y corresponde al 70% del arriendo de los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Multiplaza Pacific.

Arrendamiento de bienes inmuebles por estacionamientos:

La Compañía le arrienda a Asset Trust & Corporate Service, Inc. Fideicomiso No.135 las áreas donde se han construido y construyan plazas de estacionamientos para uso exclusivo de los clientes y visitantes del Centro Comercial Multiplaza Pacific. El canon de arrendamiento es una suma mensual equivalente al 75% de la utilidad operativa bruta del Fideicomiso al cierre de cada mes calendario durante la vigencia del contrato.

Escisión

La compañía recibió ciertos activos y pasivos como resultado de la escisión realizada el 30 de noviembre de 2023 con la compañía relacionada Commercial Center Developers, Inc. (Nota 14).

11. 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:

	2023
Honorarios profesionales	115,985
Impuestos	26,751
Seguros	26,237
Auditorías	15,350
Mejoras y mantenimiento a edificios	8,757
Otros gastos de operación	7,264
Gastos legales	1,455
Informática, licencias y software	1,088
Mantenimiento y reparación de centros comerciales	400
	<u>203,287</u>

LB
P

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

12. Gastos Financieros

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

	2023
Intereses sobre:	
Préstamos bancarios	249,330
Comisiones bancarias	14,156
	<u>263,486</u>

13. Impuesto sobre la Renta

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:

	2023
Saldo al inicio del año	-
Cargos del año	107,905
Saldo al final del año	<u>107,905</u>

14. Escisión

La Compañía registró activos y pasivos que fueron escindidos mediante Escritura Pública No.22,140 de 11 de octubre de 2023 e inscrita el 30 de noviembre de 2023, la cual protocoliza Actas de Reunión Extraordinaria de la Asamblea de Accionista, donde Commercial Center Developers, Inc. aprueba su escisión parcial con la Compañía, como beneficiaria de la misma.

Commercial Center Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Cifras en USD\$)

A continuación el detalle de la escisión:

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	<u>28,356</u>
Total de activos	<u>113,368,929</u>
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	<u>32,880,736</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>113,368,929</u>

Handwritten initials