

Commercial Center Fund, Inc.

**Informe y Estados Financieros
8 de febrero de 2023**

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Índice para los Estados Financieros
8 de febrero de 2023

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Nota a los Estados Financieros	8 - 13



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionista 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 8 de febrero de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período inicial del 25 de enero al 8 de febrero de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 8 de febrero de 2023;
- el estado de resultado integral por el período inicial del 25 de enero al 8 de febrero de 2023;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período inicial del 25 de enero al 8 de febrero de 2023;
- el estado de flujos de efectivo por el período inicial del 25 de enero al 8 de febrero de 2023; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad 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 la Junta Directiva y Accionista de
Commercial Center Fund, Inc.
Página 2

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 Internacionales de Información Financiera, 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 de contabilidad 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.

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 valoramos 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.



A la Junta Directiva y Accionista de
Commercial Center Fund, Inc.
Página 3

- 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 con condiciones que pueden 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 o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que 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.

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 de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edereth Barrios, con número de idoneidad del 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 y Christian Ulloa, Gerente.

PricewaterhouseCoopers

17 de febrero de 2023

Panamá, República de Panamá

Edereth Barrios

Edereth Barrios

CPA 0304-2004

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Estado de Situación Financiera
8 de febrero de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	49,967
Total de activo		<u>49,967</u>
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar - compañía relacionada	6	5,000
Total de pasivo		<u>5,000</u>
Patrimonio		
Capital en acciones	7	50,000
Déficit acumulado		(5,033)
Total de patrimonio		<u>44,967</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u>49,967</u>

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

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Estado de Resultado Integral
Por el período inicial del 25 de enero al 8 de febrero de 2023
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023
Gastos		
Gastos generales y administrativos	8	<u>5,000</u>
Pérdida antes de gastos financieros		5,000
Gastos financieros		33
Pérdida del período		<u><u>5,033</u></u>

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

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período inicial del 25 de enero al 8 de febrero de 2023
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>Capital en</u> <u>Acciones</u>	<u>Déficit</u> <u>Acumulado</u>	<u>Total</u>
	Notas			
Saldo al inicio del período		-	-	-
Emisión de acciones	7	50,000	-	50,000
Pérdida del período		-	(5,033)	(5,033)
Saldo al 8 de febrero de 2023		<u>50,000</u>	<u>(5,033)</u>	<u>44,967</u>

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

Commercial Center Fund, Inc.
(Compañía panameña)

Estado Flujos de Efectivo
Por el período inicial del 25 de enero al 8 de febrero de 2023
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Pérdida del período		(5,033)
Cambios netos en pasivos de operación:		
Cuentas por pagar - compañía relacionada		5,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(33)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Emisión de acciones y efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	7	<u>50,000</u>
Aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo		49,967
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		<u><u>49,967</u></u>

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

Commercial Center Fund, Inc.

(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

8 de febrero 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 100% poseída por Commercial Properties Group Holdings, S. A. (CPGH), 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 será 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.

La Compañía tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamiento comerciales, así como de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de las propiedades inmobiliarias y/o inversiones incidentales.

Proceso Oferta Pública

La Compañía está en proceso de registro 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. El registro se encuentra en una etapa avanzada, en proceso para presentar cierta información corporativa de la sociedad ante los reguladores.

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

Con fecha 17 de febrero de 2023, el Director Financiero de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros.

Commercial Center Fund, Inc.

(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

8 de febrero de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

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

Bases de Preparación

Estos son los primeros estados financieros 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 han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Estos estados financieros han sido preparados para dar cumplimiento a la solicitud de documentación requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV) en el proceso del registro de la Compañía.

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. No se reportan estimaciones significativas a la fecha de estos estados financieros.

Nuevas Normas e Interpretaciones

a) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones que no han sido Adoptadas por la Compañía

Ciertas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 8 de febrero de 2023, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo.

- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1).

No se espera que esta modificación tenga un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actual o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

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.

Commercial Center Fund, Inc.

(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

8 de febrero de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (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.

Cuentas por Pagar

Estos saldos representan los pasivos por bienes y servicios prestados a la Compañía antes del final del ejercicio que no han sido pagados. Cuentas por pagar comerciales y otras se presentan como pasivos circulantes, a menos que el pago no sea pagadero dentro de los 12 meses posteriores al periodo de reporte. Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Capital en Acciones

Las acciones comunes se clasifican como capital. Las acciones preferentes que son redimibles en forma obligatoria se clasifican en el pasivo. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital como una deducción del monto recibido, neto de impuesto.

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.

Commercial Center Fund, Inc.

(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

8 de febrero de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Efectivo

Su valor en libros se aproxima a su valor razonable, debido a su naturaleza de corto plazo.

Cuentas por Pagar - Compañía Relacionada

Su valor en libros se aproxima a su valor de recuperación o liquidación, debido a su naturaleza de corto plazo.

4. 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 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. En adición, la Compañía no mantiene préstamos bancarios.

Commercial Center Fund, Inc.

(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

8 de febrero de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Crédito

La Compañía no tiene riesgo de crédito en las cuentas por cobrar, debido a que la Compañía se encuentra en etapa preoperativa.

Riesgo de Liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con efectivo en bancos.

En la siguiente tabla se analizan 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 a la fecha del estado de situación financiera.

Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo.

	Menos de <u>1 año</u>	Entre 1 y <u>5 años</u>	Más de 5 <u>años</u>
2023			
Cuentas por pagar - compañía relacionada	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital. La Compañía no mantiene préstamos bancarios.

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El saldo del efectivo comprende depósitos a la vista en bancos que mantiene la Compañía para la función de tesorería.

	2023
Depósitos a la vista en bancos	<u>49,967</u>

Commercial Center Fund, Inc.

(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

8 de febrero de 2023

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Saldos con Partes Relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

En el Estado de Situación Financiera

	2023
<i>Otras compañías relacionadas</i>	
Cuentas por pagar	<u>5,000</u>

Los saldos de cuentas por pagar a compañías relacionadas no están garantizados y son reembolsables en efectivo.

7. Capital en Acciones

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 8 de febrero 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.

8. Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos con base a su naturaleza que han sido incluidos en el estado de resultados corresponden a gastos legales por US\$5,000.