



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT.900.125.244-2
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Comparativo a 31 de Diciembre de 2025 y 2024
Cifras en Pesos Colombianos

	Nota	2025	2024
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	35.521.385	12.464.903
Instrumentos financieros restringidos	4	103.111.692	73.750.982
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	193.344.939	205.722.607
Gastos pagados por anticipado	6	17.392.415	17.064.956
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		349.370.431	309.003.448
Propiedades, planta y equipo	7	512.789	2.273.105
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		512.789	2.273.105
TOTAL ACTIVOS		349.883.219	311.276.553
PASIVOS			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	370.680.862	374.711.486
Pasivos por impuestos	9	40.283.000	52.617.856
Beneficios a empleados	10	63.265.030	57.325.447
Obligaciones financieras	11	36.458.333	87.500.000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		510.687.226	572.154.789
Obligaciones financieras	11	-	36.458.331
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		-	36.458.331
TOTAL PASIVOS		510.687.226	608.613.120
PATRIMONIO			
Reservas		62.533.718	31.856.832
Excedente del ejercicio		136.532.561	232.037.720
Deficit de ejercicios anteriores		(359.870.285)	(561.231.118)
TOTAL PATRIMONIO	12	(160.804.006)	(297.336.566)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		349.883.219	311.276.553

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal
Ver certificación adjunta

BLADIMIR BARRIOS DE LA CRUZ
Contador Publico
T.P. 113324-T
Ver certificación adjunta

ELIANA ROCÍO SANDOVAL VELASQUEZ
Revisor Fiscal
T.P. 170621-T
Designado por Robayo Robayo Auditores Asociados SAS
Ver dictamen adjunto del 13 de febrero de 2026



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT.900.125.244-2
ESTADO DE RESULTADO
Comparativo a 31 de Diciembre de 2025 y 2024
Cifras en Pesos Colombianos

	Nota	2025	2024
Ingresos de actividades ordinarias	13	3.419.098.296	3.213.726.972
Beneficio bruto		3.419.098.296	3.213.726.972
Gastos de administración	14	3.007.488.656	2.691.678.002
Gastos de operación	15	273.722.252	256.088.852
Otros ingresos	16	43.653.777	53.889.955
Otros gastos	17	1.671.015	262.305
Resultado de explotación		179.870.150	319.587.768
Ingresos financieros	18	3.054.801	3.120.718
Gastos financieros	19	39.001.795	72.344.654
Resultado financiero		143.923.157	250.363.832
Impuesto renta	20	7.390.595	18.326.112
(Deficit) Excedente del ejercicio		136.532.561	232.037.720
Apropiación fondo de imprevistos		34.547.256	30.676.886
Excedente luego de apropiación de fondo de imprevistos		101.985.305	201.360.834

Las notas hacen parte integral de los estados financieros.

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal
Ver certificación adjunta

BLADIMIR BARRIOS DE LA CRUZ
Contador Publico
T.P. 113324-T
Ver certificación adjunta

ELIANA ROCÍO SANDOVAL VELASQUEZ
Revisor Fiscal
T.P. 170621-T
Designado por Robayo Robayo Auditores Asociados SAS
Ver dictamen adjunto del 13 de febrero de 2026



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
NIT. 900.125.244-2
Comparativo a 31 Diciembre 2025 y 2024
Cifras en Pesos Colombianos

	Reservas	Excedente del Ejercicio	(Deficit) de Ejercicios Anteriores	Total Patrimonio
Saldos a 01 de Enero de 2024	-	138.848.898	(668.223.184)	(529.374.286)
Traslado de Fondo de imprevistos 2023	31.856.832	(31.856.832)		-
Traslado del excedente del año a deficit de ejercicios anteriores		(106.992.066)	106.992.066	
Excedente del ejercicio	-	232.037.720	-	232.037.720
Saldos a 31 de diciembre 2024	31.856.832	232.037.720	(561.231.118)	(297.336.566)
Traslado de Fondo de imprevistos 2024	30.676.886	(30.676.886)		-
Traslado del excedente del año a deficit de ejercicios anteriores	-	(201.360.834)	201.360.834	-
Excedente del ejercicio	-	136.532.561		136.532.561
Saldos a 31 de diciembre 2025	62.533.718	136.532.561	(359.870.284)	(160.804.005)

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal
Ver certificación adjunta

BLADIMIR BARRIOS DE LA CRUZ
Contador Publico
T.P. 113324-T
Ver certificación adjunta

ELIANA ROCÍO SANDOVAL VELASQUEZ
Revisor Fiscal
T.P. 170621-T
Designado por Robayo Robayo Auditores Asociados SAS
Ver dictamen adjunto del 13 de febrero de 2026



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
NIT.900.125.244-2
Comparativo a 31 de Diciembre de 2025 y 2024
Cifras en Pesos Colombianos

	2025	2024
ACTIVIDADES DE OPERACION		
(Deficit) Excedente del ejercicio	136.532.561	232.037.720
AJUSTES POR INGRESOS Y GASTOS QUE NO REQUIERON USO DE EFECTIVO		
+ Depreciación	1.760.316	1.760.316
EFFECTIVO GENERADO EN OPERACIÓN	138.292.877	233.798.036
CAMBIO EN PARTIDAS OPERACIONALES		
(-) Aumento (+) Disminución cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobra	12.377.668	(113.497.540)
(-) Aumento (+) Disminución activos por impuestos	-	-
(-) Aumento (+) Disminución gastos pagados por anticipado	(327.460)	(5.316.057)
(+) Aumento (-) Disminución cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(4.030.624)	(9.132.442)
(+) Aumento (-) Disminución pasivos por impuestos	(12.334.856)	7.820.558
(+) Aumento (-) Disminución beneficios a empleados	5.939.583	(18.159.735)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	139.917.189	95.512.820
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
(-) Aumento (+) Disminución instrumentos financieros restringidos	(29.360.709)	(38.591.625)
(-) Aumento (+) Disminución de cargos diferidos	-	-
FLUJO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(29.360.709)	(38.591.625)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(+) Aumento (-) Disminución Obligaciones financieras	(87.499.997)	(87.500.003)
(+) Aumento (-) Utilización fondo de imprevistos	-	-
FLUJO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(87.499.997)	(87.500.003)
AUMENTO O DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	23.056.482	(30.578.807)
EFFECTIVO INICIO DEL AÑO	12.464.903	43.043.711
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	35.521.385	12.464.903

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal
Ver certificación adjunta

BLADIMIR BARRIOS DE LA CRUZ
Contador Publico
T.P. 113324-T
Ver certificación adjunta

ELIANA ROCÍO SANDOVAL VELASQUEZ
Revisor Fiscal
T.P. 170621-T
Designado por Robayo Robayo Auditores Asociados SAS
Ver dictamen adjunto del 13 de febrero de 2026



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT 900.125.244-2
ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024
Notas a los Estados Financieros

NOTA 1

ENTIDAD REPORTANTE

La entidad **CENTRO COMERCIAL PANORAMA**, se encuentra identificada con **NIT: 900.125.244-2**, con personería jurídica de acuerdo con la Resolución N°0949 de diciembre de 2006, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, ubicada en el Barrio Tayrona Calle 30 No. 8 – 1, entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, regida por el Reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001. La entidad está representada legalmente por Iván David Ospina Melo, identificado con cédula de ciudadanía No.79.484.708, quien actúa como administrador de esta. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de intereses comunes de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

- **Misión:** EL CENTRO COMERCIAL PANORAMA, identificando los requerimientos e intereses de sus visitantes, busca satisfacer las necesidades de sus clientes internos y externos, actuales y potenciales, implementando estrategias que le permitan consolidarse como la mejor opción de entretenimiento, bienestar y presencia de marcas reconocidas, brindando zonas de esparcimiento de calidad y seguridad, de manera eficiente, competitiva y oportuna, generando valor a nuestras partes interesadas.
- **Visión:** Consolidarnos como el mejor centro comercial multiestrato en el sur de Barranquilla, con un completo portafolio de entretenimiento y la mejor opción comercial, aumentando anualmente el tráfico de clientes atraídos por la oferta e innovación de estrategias comerciales, afianzando el posicionamiento y fidelización en el mercado.

NOTA 2

RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas a la presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

BASES DE ELABORACIÓN

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015, 2131 del 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019.



MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Las partidas incluidas en los estados financieros de la copropiedad se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (pesos colombianos). Toda la información es presentada en pesos.

PERÍODO CONTABLE

Los presentes estados financieros de la empresa **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** cubren los siguientes períodos; comparativos con el año anterior

- Estado de Situación Financiera iniciados el 01 de enero y terminado al 31 de diciembre
- Estado de Resultados Integrales iniciados el 01 de enero y terminado al 31 de diciembre
- Estado de Cambios en el Patrimonio iniciados el 01 de enero y terminado al 31 de diciembre
- Estado de Flujo de Efectivo iniciados el 01 de enero y terminado al 31 de diciembre

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

NEGOCIO EN MARCHA

Al cierre del año 2025, el Centro Comercial Panorama reporta un excedente de \$136.532.561 antes de la apropiación del Fondo de imprevistos, que asciende a \$34.547.256. Sin embargo, a pesar de este resultado positivo, los indicadores financieros en términos de liquidez siguen siendo insuficientes, debido a que, los pasivos corrientes superen a los activos corrientes, lo cual demuestra que por cada peso que tenemos como deuda, solo tenemos 0,70 para cubrirlo.

Con el propósito de mejorar esta situación, la Administración ha orientado sus esfuerzos al fortalecimiento del arriendo de áreas comunes, priorizando la vinculación de entidades que generen alto tráfico de visitantes, tales como entidades bancarias, instituciones de salud, notarías, entre otras. Esta estrategia busca recuperar e incrementar el flujo de público, dinamizar la actividad comercial y generar mayores ingresos que permitan atender oportunamente las obligaciones con terceros.

El equipo administrativo, con un énfasis especial en la gestión del área comercial, se encuentra adelantando contactos y presentando propuestas formales a potenciales arrendatarios que presten los servicios mencionados, con el fin de atraerlos e incentivar su operación dentro del Centro Comercial.

Con base en lo anterior y en las acciones implementadas, se considera que la copropiedad cuenta con planes de gestión que permiten prever la continuidad de sus operaciones, por lo que puede seguir siendo considerada como entidad en funcionamiento dentro del futuro previsible.

MATERIALIDAD O IMPORTANCIA RELATIVA

El reconocimiento y presentación de los hechos económicos debe realizarse de acuerdo con su importancia relativa. Un hecho económico es material cuando, por su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.



RECONOCIMIENTO Y MEDICION

CENTRO COMERCIAL PANORAMA, informa todos los hechos ocurridos después del período del informe, incluyendo todos los eventos hasta la fecha en que los estados financieros están autorizados para su publicación, incluso si estos hechos tienen lugar después del anuncio público de los resultados u otra información financiera específica, siempre y cuando estos hechos estén enmarcados dentro de la definición de materialidad de esta política.

CENTRO COMERCIAL PANORAMA, establece la siguiente materialidad para el reconocimiento, medición y revelación de los hechos económicos de acuerdo con su importancia relativa: Los hechos económicos iguales o superiores de aplicar el 5% al resultado del período sobre el que se informa y aproximándolo al millón más cercano, el resultado se evaluará por partida individual.

REVELACIONES

CENTRO COMERCIAL PANORAMA, revelará la fecha en que los estados financieros han sido autorizados para su publicación y quién ha otorgado dicha autorización. Si los propietarios de la copropiedad u otras personas tienen poder para modificar los estados financieros después de su publicación, la entidad revelará ese hecho. También revelará la siguiente información para cada categoría de eventos que ocurrieron después del período sobre el que se informa que no implica ajuste:

- a. La naturaleza del hecho; y
- b. Una estimación de sus efectos financieros, o un pronunciamiento que no se puede realizar esta estimación.

Los siguientes son ejemplos de hechos que ocurrieron después del período sobre el que se informa que no implican ajuste, pero que darían lugar a revelar la información; la información a revelar reflejará información conocida después del final del período sobre el que se informa, pero antes de que se autorice la publicación de los estados financieros:

- a. Anuncio de un plan para interrumpir definitivamente una operación.
- b. Compras de activos muy importantes, las disposiciones o planes para la disposición de activos, o la expropiación de activos importantes por parte de gobierno corporativo.
- c. La destrucción por incendio de una importante planta de producción importante.
- d. El anuncio, o el inicio de la ejecución, de una reestructuración importante.

Los hechos ocurridos después del período contable son hechos, favorables o desfavorables, que ocurrieron entre el final del período de presentación de informes y la fecha de autorización de los estados financieros para su publicación. Hay dos tipos de eventos:

- a. Aquellos que proporcionan evidencia de que las condiciones existían al final del período contable, y
- b. Aquellos que indican condiciones que surgieron después del período contable.

Los hechos del literal a se ajustarán en el período al que pertenezcan y los del literal b solo se revelarán en las notas a los estados financieros.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO

Se incluye dentro del efectivo todos los dineros que la Entidad tiene disponible para uso inmediato en efectivo, cuentas corrientes y cuentas de ahorro las cuales se mantiene a su valor nominal.

Los equivalentes de efectivo comprenden aquellas inversiones con vencimiento menor a tres meses, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor; que se valoran a precios de mercado.



Caja: Solo se reconoce como caja las “Monedas y Billetes” y no otras partidas, al corte de la presentación de los estados financieros.

Bancos: El saldo contable de cada cuenta bancaria debe ser igual al extracto bancario para que la entidad refleje la realidad del efectivo disponible, al corte de la conversión de los estados financieros, los bancos de la entidad se encontraban debidamente conciliados y con saldos iguales a los emitidos por informes bancarios.

Medición inicial: costo histórico
Medición posterior: costo histórico
Ref.: NIIF para PYMES Sección 7

CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros, a partir de actividades generadas directamente por el Centro Comercial.

Sólo se reconocen “cuentas por cobrar” (e ingresos) cuando ya se han entregado los bienes o servicios y no solo cuando se han elaborado las facturas u otros documentos

Medición Inicial: COSTO TRANSACCION
Medición Posterior: COSTO MENOS DETERIORO

El saldo de la cuenta, cuentas corrientes comerciales y otras cuentas por cobrar esta discriminada y compuesta por las cuentas por cobrar a los clientes, anticipos y avances y cuentas por cobrar a empleados entre otras.

Deterioro y castigo de cartera

La evidencia objetiva de que un activo está en deterioro incluye información sobre estos eventos que causan pérdida, lo cual deberá ser observado por la administración, el Consejo de Administración y la Asamblea

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA al 31 de diciembre de cada año, efectuará la evaluación del deterioro, la cartera que sobrepase los 360 días se evaluará por deterioro por el asesor jurídico o administración aplicado a cartera correspondiente a zonas comunes.

Únicamente tiene la facultad de decidir sobre la baja o castigo de una cuenta por cobrar la Asamblea de Copropietarios del Centro Comercial, siempre que se consideren incobrables a criterio de la administración y el asesor Jurídico.

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Son activos tangibles que se poseen para el uso, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y que se esperan utilizar durante más de un periodo.

Una entidad medirá una partida de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial, tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Solo se reconocen Propiedades, Planta y Equipo "sí y solo sí" duran más de un año y que hayan tenido un costo.



Método de Depreciación: METODO LINEAL
Medición Inicial: COSTO HISTORICO
Medición Posterior: COSTO-DEPRECIACION-DETERIORO

Valor residual: Ninguna propiedad planta y equipo se espera que tenga valor residual o de venta.
(Diríjase a nuestra política de estimaciones)

Vidas Útiles Asignadas:
Maquinaria equipo - 5 años
Equipo de computación y comunicación - 5 años

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Corresponde a las pólizas de todo riesgo, responsabilidad civil extracontractual y manejo de la copropiedad, adquiridas con la compañía.

Reconocimiento: La Copropiedad reconocerá y revelará en el Estado de Situación Financiera o en las notas el importe total de los gastos pagados por anticipado que correspondan a la adquisición de servicios de cobertura ante siniestros que pudieren ser generados por la afectación de terceros o el entorno donde la Copropiedad desarrolle su objeto social. La Copropiedad solo reconocerá los gastos pagados por anticipado cuando tenga factura de adquisición y/o soporte de las pólizas emitidas

Medición Posterior: La Copropiedad amortizará de forma mensual y el último día hábil de cada mes el importe correspondiente al servicio prestado. La Copropiedad revisará y ajustará los gastos pagados por anticipado en cada periodo sobre el que se informa para reflejar el estado actual del gasto amortizado y el saldo a la fecha por amortizar. Cualquier diferencia a los montos previamente reconocidos serán reconocidos en el estado de resultados.

CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Son todos los acuerdos contractuales que tiene la entidad con terceros, para el desarrollo directo del objeto social que generan un pasivo financiero.

Medición Inicial: COSTO HISTORICO
Medición Posterior: COSTO HISTORICO

Al corte de los estados financieros la empresa presentaba varias deudas con terceros, entre los cuales se encuentran:

Obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar e impuestos por pagar.

Se reconocen cuando la compañía ha adquirido una obligación generada al recibir los riesgos y beneficios de bienes comprados o servicios adquiridos y son medidos al valor acordado con los proveedores.

PASIVOS POR IMPUESTO

Se requiere que una entidad reconozca las consecuencias fiscales actuales y futuras de transacciones y otros sucesos que se hayan reconocido en los estados financieros.

Estos importes fiscales reconocidos comprenden el **Impuesto Corriente**.



El impuesto corriente es el impuesto por pagar (recuperable) por las ganancias (o pérdidas) fiscales del periodo corriente o de periodos anteriores.

Los pasivos reconocidos en este rubro corresponden a impuesto a las ventas por pagar e industria y comercio.

IMPUESTOS

Impuestos corrientes

El impuesto corriente es la cantidad para pagar o a recuperar por el impuesto de renta corriente aplicable a la copropiedad, se calcula sobre la base en las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

Incertidumbres tributarias

Las declaraciones del impuesto sobre la renta y el impuesto sobre la renta que se encuentran abiertas para revisión de las autoridades tributarias son las de los años 2024, 2023 y 2022.

De las anteriores declaraciones no se prevén impuestos adicionales con ocasión de posibles visitas de las autoridades tributarias o por la existencia de incertidumbres relacionadas con posiciones tributarias aplicadas por la Copropiedad.

A partir del año 2017 y con la entrada en vigor de la Ley 1819 de 2016, el término general de firmeza de las declaraciones tributarias es de 3 años contados a partir de la fecha de su vencimiento o a partir de la fecha de su presentación, cuando estas hayan sido presentadas de forma extemporánea.

Respecto a aquellas declaraciones que presenten saldos a favor, el término de firmeza es de 3 años, desde la fecha de la presentación de la solicitud de devolución o compensación.

Otros aspectos

La Ley 1819 de 2016, estableció que las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF) únicamente tendrá efectos impositivos cuando las leyes tributarias remitan expresamente a ellas o cuando estas no regulen la materia. En todo caso la Ley tributaria puede disponer de forma expresa un tratamiento diferente de conformidad con el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

Efecto Reforma Tributaria

Con base en la Reforma Tributaria para la Igualdad y Justicia Social y Otras Disposiciones aprobada por el Gobierno Nacional el pasado 13 diciembre 2022 bajo la Ley 2277, se detallan a continuación los principales impactos y efectos en la aplicación para la Propiedad Horizontal.

- La tarifa general del impuesto sobre la renta se mantiene en el 35%.
- Se establece una Tasa Mínima de Tributación (Tasa de tributación Depurada) para los contribuyentes del impuesto sobre la renta que no podrá ser inferior al 15%. Es decir que, si de la depuración realizada el resultado es menor a la TTD debe ser ajustada para alcanzar el 15% mínimo establecido por la ley. En la aplicación de la normativa para la propiedad horizontal la TTD por lo general queda en un promedio del 35%, dado que al realizar la depuración de la base se toma únicamente los ingresos generadores de renta y sus gastos asociados.



BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio

Beneficios a los empleados: Comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

Beneficios a los empleados a corto plazo: Son beneficios a los empleados (diferentes de las indemnizaciones por terminación) que se espera liquidar totalmente antes de los doce meses siguientes al final del periodo anual sobre el que se informa en el que los empleados hayan prestado los servicios relacionados.

Beneficios por terminación: Son los beneficios a los empleados proporcionados por pagar a los empleados como consecuencia de:

- (a) la decisión de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal de retiro; o
- (b) una decisión de un empleado de aceptar voluntariamente

Medición inicial: Costo Histórico

Medición Posterior: Costo Histórico

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

La Copropiedad revelará en el Estado de Situación Financiera o en las notas las provisiones, que corresponden al reconocimiento de las estimaciones de obligaciones presentes, surgidas de eventos pasados, sobre las cuales se desconoce con certeza su fecha de liquidación o pago o su monto.

La Copropiedad solo reconocerá una provisión cuando:

1. Tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado
2. Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la Copropiedad tenga que desprenderse de recursos económicos, para liquidar la obligación; y
3. El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.
4. La Copropiedad reconocerá la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera, y el importe de la provisión como un gasto.

La Copropiedad medirá una provisión como la mejor estimación del importe requerido para cancelar la obligación, en la fecha sobre la que se informa.

1. En caso de que la Copropiedad tenga demandas laborales, la mejor estimación será la base salarial del empleado.
2. En caso de que la Copropiedad tenga demandas interpuestas por terceros, la mejor estimación será el concepto emitido por el asesor jurídico.

Medición Posterior: La Copropiedad cargará contra una provisión únicamente los desembolsos para los que fue originalmente reconocida.

La Copropiedad revisará y ajustará las provisiones en cada fecha sobre la que se informa para reflejar la mejor estimación actual del importe que sería requerido para cancelar la obligación en esa fecha. Cualquier ajuste a los importes previamente reconocidos se reconocerá en resultados.



INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos representan el flujo de los recursos económicos del **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** por todas las actividades realizadas en el periodo, en cumplimiento de su objeto social.

Los ingresos representan los beneficios operativos y financieros que percibe el centro comercial, en el desarrollo normal de sus operaciones y se reconocen cuando:

- El monto puede ser medido confiablemente.
- Es probable que los beneficios económicos futuros fluyan al CENTRO COMERCIAL PANORAMA.
- Se cumplan con los criterios específicos por cada tipo de ingreso.
- Los ingresos extraordinarios serán expuestos como otros ingresos, el ingreso por la enajenación de activos será reconocido producida la transferencia del activo.

Esta Sección se aplicará al contabilizar ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

- (a) Cuotas de administración
- (b) Arriendo de zonas comunes
- (c) Rendimientos financieros, intereses

GASTOS

Es la disminución en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, distintos de los relacionados con las distribuciones realizadas a los inversores de patrimonio.

Los gastos aquí relacionados se ejecutan de forma necesaria para la consecución de cada una de las operaciones de la entidad y de la realización de su objeto social.



NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo del efectivo y equivalentes al efectivo a corte 31 diciembre está discriminado de la siguiente manera:

	2025	2024
CAJA	1.330.000	1.154.000
BANCO DAVIVIENDA	1.934.686	1.084.124
BANCO AV VILLAS	22.394.527	9.238.883
BANCO SERFINANZAS	9.862.172	987.896
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	35.521.385	12.464.903

NOTA 4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS

Corresponde a acopio del fondo de imprevistos con la finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que ocurran obligaciones o expensas imprevistas de acuerdo con la Ley 675 de 2001.

	2025	2024
BANCO DAVIVIENDA	103.111.692	73.750.982
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS	103.111.692	73.750.982

NOTA 5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar a corte 31 de diciembre, esta discriminada de la siguiente forma:

	2025	2024
CLIENTES (1)	237.213.218	241.055.024
CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES	237.250	274.936
ANTICIPOS DE IMPUESTOS	2.764.000	4.363.001
CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES	136.930	77.000
DEUDORES VARIOS	0	2.000.000
DETERIORO DE CARTERA (2)	-47.006.459	-42.047.354
TOTAL	193.344.939	205.722.607

(1) Detalle por conceptos de clientes a diciembre 2025:

	2025	2024
Cuotas administración	174.737.039	196.429.798
Otros clientes	207.750	247.650
Intereses de mora	60.469.359	28.402.166
Cientes publicidad	0	11.900.000
Cuotas extraordinarias	1.799.070	4.075.410
Saldo al final del año	237.213.218	241.055.024

Con relación al saldo de cartera al cierre del año 2025, es importante señalar que el 80,23 % del total, equivalente a la suma de \$190.330.351, se encuentra en proceso de cobro jurídico, lo cual impacta negativamente la liquidez de la copropiedad. No obstante, esta situación podría mejorar en la medida en que los procesos jurídicos avancen favorablemente para el Centro Comercial y se logre la recuperación efectiva de dichos recursos.

(2) El deterioro de las cuentas con deudores tuvo el siguiente movimiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	42.047.354	34.762.631
Incremento del deterioro	4.959.105	7.284.723
Recuperación de deterioro	0	0
Saldo al final del año	47.006.459	42.047.354

NOTA 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado corresponde a la amortización de las pólizas y licencias que al 31 de diciembre comprendían lo siguiente:

	2024	ADICIONES	AMORTIZACIÓN	2025
PÓLIZAS DE SEGURO	13.328.216	85.127.805	84.268.054	14.187.967
LICENCIAS	3.736.740	16.697.071	17.229.362	3.204.448
TOTAL	17.064.956	101.824.876	101.497.416	17.392.415

NOTA 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre comprendían lo siguiente:

	2025	2024
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	8.801.640	8.801.640
DEPRECIACION ACUMULADA	-8.288.851	-6.528.535
TOTAL	512.789	2.273.105

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre estaban conformadas por:

NOMBRE	2025	2024
PROVEEDORES (1)	345.428.379	353.391.777
CUENTAS POR PAGAR	678.369	0
RETENCION EN LA FUENTE	4.771.000	3.289.000
IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	958.000	0
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	9.824.414	8.927.289
ACREEDORES VARIOS	9.020.700	7.509.900
OTROS PASIVOS	0	1.593.520
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	370.680.862	374.711.486

(1) Los proveedores más representativos son GreenYellow con los contratos de eficiencia energética por \$213 millones de pesos y Fortox con \$33 millones.

NOTA 9. PASIVOS POR IMPUESTOS

Los pasivos por impuestos a 31 de diciembre están conformados por:

	2025	2024
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR (1)	2.886.000	12.557.856
IMPUESTO A LAS VENTAS POR PAGAR	35.124.000	38.258.000
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	2.273.000	1.802.000
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS	40.283.000	52.617.856

(1) Depuración de impuesto de renta

	2025	2024
INGRESOS GRAVADOS	678.456.492	719.681.990
GASTOS DEDUCIBLES	645.511.281	664.335.635
RENTA LIQUIDA	32.945.211	55.346.355
IMPUESTO A CARGO	11.530.824	19.371.224
RETENCIONES A FAVOR Y ANTICIPOS	-8.644.824	-6.813.368
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	2.886.000	12.557.856

NOTA 10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Los beneficios a empleados con corte al 31 de diciembre comprendían lo siguiente:

	2025	2024
CESANTIAS	36.264.674	34.051.531
INTERESES SOBRE CESANTIAS	4.507.745	4.042.278
VACACIONES	20.463.158	19.231.638
LIQUIDACIONES POR PAGAR	2.029.453	0
TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS	63.265.030	57.325.447

NOTA 11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre están compuestas por el crédito tomado con el Banco Serfinanza S.A., a un plazo de 5 años (7/05/2021 al 7/05/2026), con un periodo de gracia para pago de capital de un año. Este crédito fue autorizado por consejo de administración el 10 de febrero de 2021, para la realización de una obra de remodelación en la copropiedad y la adecuación de nuevos locales en el área, el pago final de las cuotas finaliza en el mes de mayo de 2026.

ENTIDAD	TASA DE INTERES ANUAL%	2025	2024
BANCO SERFINANZA S.A.	8.296	36.458.333	123.958.331

TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS	36.458.333	123.958.331
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO	36.458.333	87.500.000
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	0	36.458.331

NOTA 12. PATRIMONIO

En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad se generan excedentes o déficit, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período como se detalla a continuación:

	2025	2024
RESERVAS	62.533.718	31.856.832
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	136.532.561	232.037.720
DEFICIT DE EJERCICIOS ANTERIORES	(359.870.285)	(561.231.118)
TOTAL PATRIMONIO	(160.804.006)	(297.336.566)

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre están compuestos por:

	2025	2024
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	2.614.266.445	2.386.586.405
ESPACIOS AREAS COMUNES	609.531.388	623.810.128
VALLAS PUBLICITARIAS	2.039.688	26.522.180
AREAS COMUNES EVENTUALES	26.255.853	28.332.000
RECOBRO DE ENERGIA	29.922.706	26.514.417
RECOBRO DE ACUEDUCTO	19.144.638	17.808.207
FONDO DE IMPREVISTOS	34.547.256	30.676.886
SERV ADMON COBRO DE INTERERES	43.147.759	32.459.067
ALQUILER DE ANDAMIOS	374.537	1.029.412
ESPACIO DE AREAS COMUNES TAXIS	39.868.026	39.988.270
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	3.419.098.296	3.213.726.972

NOTA 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al 31 de diciembre están compuestos por:

	2025	2024
GASTOS DE PERSONAL	930.639.395	830.413.315
HONORARIOS	102.727.489	71.855.717
IMPUESTOS	101.944.557	100.666.806
ARRENDAMIENTOS	369.687.920	344.390.677
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	2.650.200	2.366.200

SEGUROS	84.330.788	74.924.008
SERVICIOS	1.136.965.627	997.062.143
GASTOS LEGALES	3.365.341	4.911.941
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	137.427.667	127.026.746
ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	49.654.549	37.752.662
DIVERSOS	70.241.938	81.787.559
DEPRECIACIONES	1.760.316	1.760.316
DETERIORO DE CARTERA	4.959.105	8.755.149
AMORTIZACIONES	11.133.764	8.004.763
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	3.007.488.656	2.691.678.002

NOTA 15. GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación corresponden a los gastos del personal del departamento del mercadeo del Centro Comercial, al 31 de diciembre están compuestos por:

	2025	2024
GASTOS DE PERSONAL	98.890.978	88.231.502
SEGUROS	2.180.763	2.195.847
SERVICIOS	172.253.772	165.156.803
DIVERSOS	396.739	504.700
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	273.722.252	256.088.852

NOTA 16. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos al 31 de diciembre están conformados por:

	2025	2024
SINIESTRO BLOWER PLAZOLETA DE COMIDAS	33.745.500	0
REINTEGRO POR DAÑO A PUERTA ACCESO CC	5.189.950	46.709.552
RECUPERACION DE INCAPACIDADES	1.109.560	923.512
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	2.018.908	600
OTROS INGRESOS	1.589.859	6.256.291
TOTAL OTROS INGRESOS	43.653.777	53.889.955

NOTA 17. OTROS GASTOS

Los otros gastos al 31 de diciembre están conformados por:

	2025	2024
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	222.190	12.706
IMPUESTOS ASUMIDOS	35.395	0
GASTOS NO DEDUCIBLES	1.413.430	249.599
TOTAL OTROS GASTOS	1.671.015	262.305

NOTA 18. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre los ingresos financieros están conformados por:

	2025	2024
INTERESES	0	13.403
INTERESES BANCARIOS	3.054.801	3.107.315
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	3.054.801	3.120.718

NOTA 19. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre los gastos financieros están conformados por:

	2025	2024
COMISIONES	11.246.591	9.197.798
IMPTO. 4*MIL	4.357.725	6.410.391
INTERESES	10.315.885	26.174.678
INTERESES BANCARIOS OBRA	13.062.917	30.517.467
AJUSTE AL PESO	18.677	44.320
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	39.001.795	72.344.654

NOTA 20. IMPUESTO RENTA

Para la vigencia del año 2025 se realizó el reconocimiento del impuesto de renta teniendo en cuenta los ingresos gravados y los gastos deducibles.

DETALLE	2025	2024
IMPUESTO DE RENTA (1)	11.530.451	19.371.219
IMPUESTO DE RENTA AÑOS ANTERIORES	-4.139.856	-1.045.106
TOTAL IMPUESTO DE RENTA	7.390.595	18.326.112

(1) Depuración de impuesto de renta

	2025	2024
Ingresos gravados	678.456.492	719.974.410
Gastos deducibles	645.512.346	664.335.653
Base gravable	32.944.146	55.346.338
Tasa impositiva	35%	35%
Impuesto a cargo	11.530.451	19.371.219

NOTA 21. RECLASIFICACIONES

Para propósitos de presentación y comparabilidad de la información financiera, algunas partidas de los estados financieros han sido reclasificadas, esta presentación no afecta la imagen del estado financiero



en su conjunto y no tienen un impacto material sobre la información ya presentada en los periodos anteriores

NOTA 22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos y revelaciones de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

NOTA 23. CONTINGENCIAS

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de existencia de obligaciones de importancia que puedan afectar la copropiedad.

NOTA 24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido autorizados para su publicación por el Consejo de Administración de la Copropiedad el 13 de febrero de 2026, la próxima Asamblea de Copropietarios tiene la facultad para su modificación o aprobación.