

INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los Señores miembros de la Asamblea de Copropietarios del

CENTRO COMERCIAL PANORAMA

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Centro Comercial Panorama – Propiedad Horizontal que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión los estados financieros adjuntos, que fueron tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera del Centro Comercial Panorama al 31 de diciembre de 2025, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Párrafo de énfasis

Llamo la atención sobre lo indicado en la Nota 2 a los estados financieros, relacionada con la evaluación del principio de negocio en marcha, donde se señala que el Centro Comercial presenta indicadores de liquidez desfavorables, debido a que el pasivo corriente supera el activo corriente. No obstante, la administración ha evaluado esta situación y proyecta su mitigación mediante el incremento en los ingresos derivados de la explotación de zonas comunes, concluyendo que la copropiedad continuará operando normalmente dentro del futuro previsible.

De igual forma, destaco lo revelado en la Nota 5, relacionada con el saldo de cartera, donde se informa que el 80,23 % del total se encuentra en proceso de cobro jurídico, lo cual genera afectaciones en los indicadores de liquidez. Esta situación podría mejorar en la medida en que los procesos jurídicos avancen favorablemente y se logre el recaudo efectivo de los recursos.

Mi opinión no se modifica en relación con estos asuntos.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia expuestas en el art. 7 de la Ley 43 de 1990. Mis responsabilidades en cumplimiento de dichas normas se describen más adelante en la

sección *Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros* de mi informe.

Declaro que soy independiente de la Copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia de acuerdo con la Ley 43 de 1990 y he cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicha ley. En este sentido, no he prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normatividad reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida me proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno de la copropiedad en relación con los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF); asimismo es responsable de diseñar, implementar y mantener el control interno que considere necesario para la preparación y presentación fiel de los estados financieros libres de incorrección material, bien sea por fraude o error; de seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y de efectuar las estimaciones contables que sean razonables.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Copropiedad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados. A su vez, los responsables del gobierno de la copropiedad deben supervisar el proceso de información financiera de esta.

Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con la Auditoría de Estados Financieros.

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros, tomados en su conjunto, están libres de errores materiales, ocasionados por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que toman los usuarios de la información basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, igualmente:

- a) Identifiqué y evalué los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtuve conocimiento de 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 copropiedad.
- c) Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- d) Concluí sobre la adecuada utilización, por parte de la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Copropiedad para continuar como negocio en marcha. Si llegara a la conclusión que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una copropiedad no pueda continuar como negocio en marcha.
- e) Evalué la presentación integral, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones de manera que se logre una presentación razonable.

Me he comunicado con la Administración del Centro Comercial Panorama - Propiedad Horizontal en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de mi auditoría.

Informe sobre otros requerimientos Legales y Reglamentarios.

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante el año 2025:

- a. La contabilidad de la Copropiedad se ha llevado conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b. Las operaciones registradas en los libros de contabilidad se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios.
- c. Durante el año 2025 los actos de los administradores de la copropiedad se ajustaron al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente.
- d. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relacionada con los afiliados y sus ingresos base de cotización, ha sido obtenida de los registros contables. Asimismo, la copropiedad no se encuentra en mora con los aportes al sistema de seguridad social integral.
- e. El informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros y en este se incluye una referencia acerca de que los administradores no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por sus proveedores de bienes y servicios.

Opinión sobre el control interno y cumplimiento legal normativo

El Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

Mi trabajo se llevó a cabo mediante la aplicación de pruebas orientadas a evaluar el grado de cumplimiento, por parte de la administración de la copropiedad, de las disposiciones legales y normativas aplicables, así como el adecuado funcionamiento del sistema de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo, se utilizaron los siguientes criterios:

- a. Normas legales que afectan la actividad de la copropiedad;
- b. Reglamento de Propiedad Horizontal;
- c. Actas de asamblea y de consejos de administración
- d. Otra documentación relevante

Para la evaluación del sistema de control interno utilicé como criterio la evaluación de procesos y procedimientos. El control interno es un proceso diseñado e implementado por los encargados del gobierno corporativo, la administración y otro personal, orientado a proporcionar una seguridad razonable respecto de la confiabilidad de la información financiera, el cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, así como la efectividad y eficiencia de las operaciones.

El sistema de control interno comprende las políticas y procedimientos que permiten: (i) el mantenimiento de registros que reflejen en forma fiel y adecuada, con un nivel de detalle razonable, las transacciones y la disposición de los activos de la copropiedad; (ii) proporcionar una seguridad razonable de que las transacciones se registran oportunamente para permitir la preparación de los estados financieros de conformidad con el marco técnico normativo aplicable en Colombia, y que los ingresos y desembolsos se efectúan únicamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de los encargados del gobierno corporativo; y (iii) la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, así como del uso o disposición indebidos de los activos de la copropiedad, que puedan tener un efecto significativo en los estados financieros.

También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la copropiedad, así como de las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

Debido a las limitaciones inherentes, el sistema de control interno puede no prevenir, detectar o corregir oportunamente errores de importancia relativa. Asimismo, cualquier proyección de la evaluación de la efectividad de los controles para periodos futuros está sujeta al riesgo de que dichos controles se tornen inadecuados como consecuencia de cambios en las condiciones, o de que el grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos se deteriore.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la copropiedad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y consejo de administración, y si mantiene un sistema de control interno que proporcione una seguridad razonable sobre la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en ejecución de la estrategia de revisoría fiscal definida para el período. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, la copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración, en todos los aspectos importantes.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el control interno es efectivo, en todos los aspectos importantes.



ROBAYO ROBAYO
AUDITORES

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 que se presentan exclusivamente para fines de comparación fueron auditados por Nydia Fabiola Moreno Montaña, designada por Robayo Robayo Auditores Asociados SAS y en su informe de fecha 25 de febrero de 2025 expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

ELIANA ROCIO SANDOVAL VELASQUEZ

Revisor Fiscal Principal

T.P.170621-T

Designada por Robayo Robayo Auditores Asociados S.A.S.

Bogotá – Colombia
13 de febrero de 2026