

CM REALTY, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

"Este documento ha sido preparado con el
conocimiento de que su contenido será puesto a
disposición del público inversionista y del público en general"



CM REALTY, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de Compilación

Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

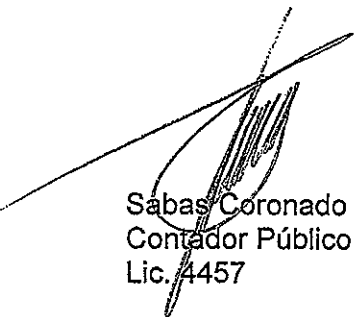
1

Informe de Compilación

A la Junta Directiva y Accionistas
CM Realty, S. A.

Tomando como base la información suministrada por la administración, hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional aplicable a trabajos de compilación, el Estado de Situación Financiera de CM Realty, S. A. al 31 de diciembre de 2016 y el Estado de Resultados Integrales y el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo.

La administración es responsable por estos Estados Financieros. No se ha revisado ni auditado estos Estados Financieros que se acompañan, y en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna forma de seguridad sobre ellos.



Sabas Coronado
Contador Público Autorizado
Lic. 4457



CM Realty, S.A.

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2016

(En balboas)

Activos	Notas	2016	2015
Activos corrientes:			
Efectivo		1,212,915	1,010,675
Gastos pagados por adelantado		-	9,182
ITBMS		-	122,026
Otras cuentas por cobrar		153,857	-
Total de activos corrientes		1,366,772	1,141,883
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversion	6	172,938,948	147,134,999
Construcción en proceso	7	2,905,851	3,798,601
Alquileres por cobrar a futuro	8	748,494	624,004
Adelanto a inversiones	5	5,500,000	-
Total de activos no corrientes		182,093,293	151,557,604
Total de activos		183,460,065	152,699,487
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamo por pagar	9	99,395	99,395
Cuentas por pagar:			
Proveedores		19,260	13,374
Compañías relacionadas	4	0	704,078
Otras	10	3,476,369	-
Total de pasivos corrientes		3,595,024	816,847
Pasivos no corriente			
Prestamos por pagar	7	8,718,949	6,050,605
Total de pasivo no corriente		8,718,949	6,050,605
Patrimonio			
Acciones comunes	11	41,867,794	32,710,725
Utilidades no distribuidas		21,576,769	20,578,710
Superávit de reevaluación	6	107,701,529	92,542,600
Total de patrimonio		171,146,092	145,832,035
Compromisos		183,460,065	152,699,487
Total de pasivos y patrimonio		183,460,065	152,699,487

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

Estado de resultados

por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015
Ingresos por alquiler	8	9,833,917	8,686,997
Otros ingresos		-	3,150
Gastos de operación	13	(451,896)	(744,771)
Gastos generales y administrativos	14	(464,198)	(522,469)
Gastos de intereses		<u>(274,260)</u>	<u>(1,417,399)</u>
Utilidad antes de impuestos y reevaluación de propiedades		<u>8,643,563</u>	<u>6,005,508</u>

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

CM Realty, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

Notas	Acciones comunes	Utilidades no distribuidos	Superávit por revaluación	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	19,131,987	-	19,131,987
Efecto por cambio en política contable	-	-	92,542,600	92,542,600
Utilidad neta	-	6,005,508	-	6,005,508
Contribuciones y distribuciones a los accionistas				
Cargos al superávit resultante de la escisión	-	(2,017,760)	-	(2,017,760)
Dividendos declarados	-	(2,541,025)	-	(2,541,025)
Emisión de acciones	32,710,725	-	-	32,710,725
Saldo al 31 de diciembre de 2015	32,710,725	20,578,710	92,542,600	145,832,035
Efecto por cambio en política contable	-	-	-	-
Utilidad neta	-	8,643,563	-	8,643,563
Reevaluación de propiedades		-	15,158,929	
Contribuciones y distribuciones a los accionistas				
Cargos al superávit resultante de las fusiones	-	(131,646)	-	(131,646)
Dividendos declarados	-	(7,513,858)	-	(7,513,858)
Canje de acciones	416,062			
Emisión de acciones	8,741,007	-	-	8,741,007
Saldo al 31 de diciembre de 2016	41,867,794	21,576,769	107,701,529	171,146,092

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

CM Realty, S.A.

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		8,643,563	6,005,508
Ajustes por:			
Alquileres por cobrar a futuro		(124,490)	(317,004)
Gasto de intereses		274,260	1,417,399
		<u>8,793,333</u>	<u>7,105,903</u>
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Gastos pagados por adelantado		9,182	(9,182)
ITBMS		122,026	154,753
Otros activos corrientes		(153,857)	263,155
Cuentas por pagar proveedores		5,886	13,374
Cuentas por pagar a relacionadas		(704,078)	533,976
Otras cuentas por pagar		<u>3,476,369</u>	<u>(179,804)</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación		11,548,861	7,882,175
Intereses pagados		(274,260)	(1,417,399)
Impuesto sobre la renta		-	(610,636)
		<u>11,274,601</u>	<u>5,854,140</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades		(10,360,604)	-
Disminución (Aumento) en construcciones en proceso		892,750	(8,020,333)
Aumento en adelanto a inversiones		<u>(5,500,000)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(14,967,854)</u>	<u>(8,020,333)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos bancarios		3,500,000	4,000,000
Pagos a préstamos bancarios		(831,656)	(33,068,079)
Dividendos pagados		(7,513,858)	(2,541,025)
Producto de emisión de acciones		<u>8,741,007</u>	<u>32,688,772</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>3,895,493</u>	<u>1,079,668</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo		202,240	(1,086,525)
Efectivo al inicio del año		<u>1,010,675</u>	<u>2,097,200</u>
Efectivo al final del año		<u>1,212,915</u>	<u>1,010,675</u>

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

1. Información general

CM Realty, S. A., (la "Compañía"), es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es el alquiler de locales comerciales principalmente a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2015, se presentaban estados financieros consolidados que incluían a la empresa CM REALTY, S. A. y su subsidiaria 100% poseída, CADAM, S. A.

Mediante Escritura Pública No. 10,174 de 19 de abril de 2016 se formaliza el convenio de fusión por absorción de CM Realty, S.A. con las sociedades CADAM, S. A. y CRP Holding, S. A. El efecto de ambas fusiones se presenta de la siguiente forma:

Bancos	B/.	47,807
Activo fijo, neto depreciación		4,163,129
Construcción en proceso		1,691,713
Inversión en acciones		841,714
Cuentas por pagar	B/.	(7,262,679)

Mediante Escritura Pública No 1,445 de 20 de enero de 2014, se formaliza el acto de escisión parcial de Geo. F. Novey, Inc con la sociedad CMI2, S. A. y mediante Escritura Pública No. 5,150 de 26 de febrero de 2014 la escisión parcial de Cochez y Cia. S. A. con la sociedad CMI1, S. A. en estas escisiones se traspasó lo siguiente:

Propiedades de inversión	B/.	40,293,570
Inversiones		1,731,416
Préstamos por pagar		(23,200,000)
Utilidades no distribuidas	B/.	(18,824,987)

Posteriormente, mediante Escritura Pública No. 10,804 de 29 de abril de 2014 se perfeccionó la fusión por absorción de CMI1, S. A. con CM12, S. A. y posteriormente CMI1, S. A. cambia su nombre a CM Realty, S. A.

El 9 de diciembre de 2014, mediante Escritura Pública No. 12,241 se formaliza el acto de escisión parcial entre CM Realty, S. A. (anteriormente CMI 1, S. A.) y Cochez Holding, S. A. Mediante dicho convenio, CM Realty, S. A. pasa a Cochez Holding, S. A. acciones y bonos por B/.1,864,750 y terrenos por B/.153,010 para un total de B/.2,017,760.

CADAM, S. A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante escritura pública No.597. de 23 de enero de 2007 y su negocio principal es el alquiler de bien inmueble.

Las operaciones de CM Realty, S. A. iniciaron el 1 de abril de 2014.

De acuerdo a lo que establece la resolución No.201-15, 189 de 3 de septiembre de 2015 emitida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas se ordena la inscripción de la Compañía en el registro de sociedades de inversión inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, de acuerdo al parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

La oficina principal del Grupo se encuentra ubicada en ciudad de Panamá, Via Tocumen, Final, Edificio Cochez. Al 31 de diciembre de 2016, la empresa no mantenía empleados (2015: igual). Las gestiones administrativas de la empresa son ejercidas por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas

2.1 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas pero aún no son efectivas

A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2016, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

- NIIF 9 Instrumentos financieros, publicada en julio de 2015, reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que se inician el 1 de enero de 2018 o posteriormente. Su adopción anticipada está permitida.
- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuando se reconocen y en que monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que iniciaran el 1 de enero de 2017 o posteriormente. Su adopción anticipada está permitida.

3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

3.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

3.2 Base de preparación

Estos estados financieros están presentados en la unidad monetaria balboa (B/). El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América.

Las políticas contables principales se expresan a continuación:

3.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/), que es la moneda funcional de la Compañía. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)**

Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La Republica de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el Dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

3.4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

3.4.1 Supuesto e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2016, se incluye en la nota 6 de propiedades de inversión.

3.4.1.1 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. La Compañía contrata valuadores independientes que tienen la responsabilidad general por la determinación de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los expertos independientes en conjunto con la administración revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los expertos independientes evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Excepto por los cambios explicados en la nota 5, la Compañía ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los períodos presentados en los estados financieros.

3.5 *Instrumentos financieros*

Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados incluyen las cuentas por cobrar, el efectivo, y las cuentas por pagar. Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Un instrumento financiero es reconocido si la Compañía se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales de la Compañía a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran o si la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener control o todos los riesgos y beneficios importantes del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones de la Compañía, especificadas en el contrato, expiran o son descargadas o canceladas. A continuación se detallan los activos y pasivos financieros no derivados, así:

3.5.1 Efectivo

El rubro de efectivo consiste de moneda de curso legal disponible en caja y depósitos bancarios en bancos de reconocida trayectoria en el país. El efectivo consiste principalmente en depósitos en cuentas bancarias cuyo disponible esta denominado en balboas.

3.5.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar están presentadas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos o facturas menos una estimación por deterioro. Las pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso con cargo a los resultados del período. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

3.5.3 Adelanto de inversiones

Los adelantos a inversiones están presentados a su costo amortizado. Corresponden a adelantos para la compra de acciones.

3.5.4 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo amortizado. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros.

3.5.5 Préstamo por pagar

Los préstamos se miden al costo amortizado empleando el método del interés efectivo. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

3.5.6 Capital social

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones son reconocidos como una deducción del patrimonio.

3.5.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y edificios que se mantienen con el propósito de ser arrendados a compañías relacionadas principalmente, están valuadas al valor razonable, el cual es revisado anualmente y cualquier cambio en el valor razonable, con posterioridad a su reconocimiento inicial, es

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)**

reconocido en el estado de resultados integrales. Los edificios clasificados como propiedades de inversión no están sujetos a depreciación a partir del año 2015. El ingreso por alquileres proveniente de las propiedades de inversión se registra como se describe en la nota 3(g).

3.5.8 Construcciones en proceso

Los pagos de proyectos en construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado.

También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción las cuales son capitalizadas como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados. Al 31 de diciembre de 2016, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados (2015: igual).

3.5.9 Deterioro de activos

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha de los estados financieros para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada al Grupo en términos que no se consideraran de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrara en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. La Compañía considera la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar a nivel de un activo específico.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través del estado de resultados integrales.

3.6 Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado a la fecha de reporte, excepto por lo que se señala en la nota 3 (b) para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

3.6.1 Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece un marco único para medir el valor razonable y hacer revelaciones sobre las mediciones del valor razonable cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras Normas Internacionales de Información Financiera. Unifica la definición de valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Reemplaza y expande los requerimientos de revelación relacionados con las mediciones del valor razonable incluidas en otras Normas Internacionales de Información Financiera, incluida la Norma Internacional de Información Financiera No. 7. Como resultado, la Compañía ha incluido revelaciones adicionales en este sentido (ver nota 17).

3.6.2 Ingresos por alquileres

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de resultados integrales bajo el método de línea recta de acuerdo al canon mensual de alquiler pactado en el término no cancelable del contrato de arrendamiento, incluyendo cualquier incremento contemplado durante la vigencia del contrato.

3.6.3 Alquileres por cobrar a futuro

Corresponden a una proporción de los incrementos de alquiler pactados durante el período no cancelable del contrato que, de acuerdo a la NIC 17 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

3.6.4 Costos financieros

Los costos financieros de la Compañía incluyen gastos de intereses.

Los gastos de intereses consisten en los intereses generados por los préstamos por pagar que no han sido sujetos a capitalización.

3.6.5 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y es calculada dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones tipo B en circulación durante el período. Las acciones tipo B gozan de todos los derechos económicos.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

4. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar		
Cochez y Cía. S. A.	0	116,882
Geo. F. Novey, Inc.	<u>0</u>	<u>587,196</u>
	<u>0</u>	<u>704,078</u>
Cuentas por cobrar		
Cochez y Cía. S. A.	<u>152,226</u>	<u>0</u>
Ingresos por alquileres		
Cochez y Cía. S. A.	5,394,580	4,996,192
Geo. F. Novey, Inc.	<u>4,206,610</u>	<u>3,632,559</u>
	<u>9,601,190</u>	<u>8,628,751</u>
Gastos por mantenimientos		
TCP, S. A.	<u>26,953</u>	<u>36,289</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas generalmente se originan debido a que las partes relacionadas realizan pagos a la Compañía. Estas cuentas no generan intereses, no tienen garantías asociadas, las mismas son canceladas en un término no mayor de tres meses.

5. Adelanto a inversiones

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía mantiene un desembolso por B/. 5,500,000 en concepto de adelanto a la compra de sociedad la cual tiene como único activo una propiedad, la cual una vez instrumentada la operación, formará parte de las propiedades de inversión.

6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

6.1 Conciliación del importe en libros:

	<u>2016</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Valor Razonable</u>
Saldo inicial ajustado	86,569,608	60,565,391	147,134,999
Transferencia (nota 8)	254,331	2,878,775	3,133,106
Incremento por reevaluación	1,317,661	13,841,268	15,158,929
Adiciones de activo fijo	841,714	2,507,071	3,348,785
Producto de la fusión de sociedades	<u>1,577,573</u>	<u>2,585,556</u>	<u>4,163,129</u>
Saldo al final	<u>90,560,887</u>	<u>82,378,061</u>	<u>172,938,948</u>

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

		<u>2015</u>	<u>Valor</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Razonable</u>
Saldo inicial ajustado	85,667,480	44,637,590	130,305,070
Transferencia (nota 8)	0	12,025,865	12,025,865
Incremento por reevaluación	1,055,137	3,901,936	4,957,073
Producto de la escisión de fincas	<u>(153,009)</u>	<u>0</u>	<u>(153,009)</u>
Saldo al final	<u>86,569,608</u>	<u>60,565,391</u>	<u>147,134,999</u>

Durante el año 2016, CM Realty, S. A. realizó un convenio de fusión por absorción con las sociedades CADAM, S.A. y CRP Holding, S.A.

Durante el año 2015, CM Realty, S. A. escindió las fincas No.16,493 y la No.53,212 por B/.153,009 para transferirlas a la sociedad Cochez Holdings, S. A.

La Compañía clasifica las fincas de su propiedad, consistentes en de terrenos y edificios, como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedades de Inversión", los mismos corresponden a espacios comerciales que son arrendados principalmente a compañías relacionadas. En general los arrendamientos contienen un período inicial no cancelable de 5 años con un porcentaje incremental del 3% anual. Como lo permite la norma, la Compañía adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión en el año 2015. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y la diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de resultados integrales. Los avalúos son actualizados anualmente.

Al 31 de diciembre de 2016, el incremento de B/. 15,158,929 en el valor de las propiedades se refleja como superávit de reevaluación. Los ingresos en concepto de alquiler de las propiedades de inversión ascienden en el periodo 2016 a B/.9,833,917 (2015:B/.8,686,997).

Al 1 de enero de 2015, se realizó por primera vez la adopción del valor razonable para la medición de las propiedades. El incremento de B/.92,542,600 en el valor de las propiedades se refleja como superávit de reevaluación.

6.2 Medición del valor razonable

Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de propiedades de inversión de la Compañía anualmente.

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.172,938,948 (2015: B/.147,134,999) se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación (IVS-100, IVS-230 e IVS-300, 2011).

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

A continuación se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

Técnicas de valoración

Los métodos usados para medir el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan seguidamente:

Enfoque de mercado

Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades de la Compañía y áreas aledañas con características similares a la propiedad avaluada, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en la Entidad Autónoma del Registro Público (EARP). Se utilizaron ventas y ofertas libres de mercado más reciente y se le hicieron los ajustes correspondientes por condición de mercado, ubicación y por zonificación, también se aplicó un ajuste cuantitativo final dado que las mejoras actualmente construidas en el terreno no aprovechan el potencial de la zonificación del mismo.

Enfoque de costo de mejoras

Se estimó un método de costo para obtener el valor de mejoras. Al valor obtenido, se le realizó ajuste por depreciación de las mejoras de acuerdo a la información de la fecha de construcción encontrada, y a este valor se le sumó el valor de terreno.

Enfoque de rentas

Este valor se midió en función a los beneficios futuros de la propiedad. Se utilizó el canon promedio proporcionado por la Compañía obtenido de los contratos de arrendamiento, descontándole el porcentaje de gasto de cobranza y gastos típicos del sub mercado de oficinas y locales comerciales.

El valor razonable del terreno se determinó sobre la base del enfoque de mercado. El valor razonable del edificio y mejoras se determinó sobre la base del valor promedio de los enfoques de costo de mejoras, mercado para las mejoras y de rentas.

Variables no observadas significativas

El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.2.07 a B/.8.42 el m2 (2015: B/.2.01 a B/.8.18 el m2), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

La tasa de ocupación 100%, promedio ponderado de 100% (del 1 de abril al 31 de diciembre de 2014: 100%, promedio ponderado de 100%).

Interrelación entre las variables claves no observables en el mercado y la medición del valor razonable

El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

7. Construcción en proceso

La construcción en proceso consiste principalmente de terrenos y edificaciones en proceso de habilitarse para ser alquilados como locales comerciales y se detallan a continuación:

	<u>2016</u>			<u>Saldo al final del año</u>
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	
Construcción	<u>3,798,601</u>	<u>2,240,356</u>	<u>(3,133,106)</u>	<u>2,905,851</u>

	<u>2015</u>			<u>Saldo al final del año</u>
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	
Construcción	<u>8,011,196</u>	<u>7,813,270</u>	<u>(12,025,865)</u>	<u>2,905,851</u>

8. Alquileres por cobrar a futuro

Los contratos vigentes contemplan aumentos en los cañones de arrendamiento de 3% anual, la Norma Internacional de Contabilidad No. 17 requiere que el ingreso se reconozca en línea recta, por lo tanto los aumentos futuros se han reconocido de forma proporcional en el período actual. La Compañía ha reconocido en el estado de resultados integrales un aumento en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.124,490 (2015: B/.317,004), producto de la aplicación de esta norma.

9. Préstamo por pagar

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco General, S. A.		
Préstamo comercial con fecha de vigencia a 6 meses del 28 de julio de 2014 al 3 de febrero de 2015. Renovado durante 2015 y su nueva fecha de vencimiento es febrero 2020. Tasa 4.25% + Feci 1% Pagos mensuales a intereses y feci. El pago a capital al vencimiento.	2,426,350	3,000,000

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Préstamo hipotecario con fecha de vencimiento 3 de octubre de 2021. Tasa Libor 6 meses + 3.5% + Feci Abonos a capital e intereses.	2,891,995	3,150,000
Préstamo comercial con fecha de vencimiento el 15 de noviembre de 2021. Tasa Libor 6 meses + 3.5% + Feci Abonos mensuales a capital e intereses, se otorgó un periodo de gracias de 12 meses para pago a capital.	3,500,000	0
Sub Total	8,818,345	6,150,000
Menos vencimientos a corto plazo	99,395	99,395
Vencimientos a largo plazo	<u>8,718,950</u>	<u>6,050,605</u>

El préstamo hipotecario de Banco General, S.A. recibió abonos extraordinarios en 2015 a capital, por lo tanto la letra mensual ha sido rebajada de B/.258,608 a B/.38,808 desde febrero de 2016.

10. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016, el desglose de las otras cuentas por pagar es el siguiente:

ITBMS	29,951
Abonos recibidos	9,000
Novatrade Consultants, Inc.	1,618,470
Desarrollo M & G	<u>1,820,000</u>
Total	<u>3,476,369</u>

11. Capital en acciones comunes

Tipo de acciones	Autorizadas	Valor Nominal B/.	Emitidas y en circulación	Acciones vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Precio de venta inicial a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Gastos de colocación a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Total (neto de costos de emisión)
A	50,000	1	50,000	-	-	-	50,000
B	9,987,500	4	6,454,771	1,748,521	24.10	321,562	<u>41,817,794</u>
							<u>41,867,794</u>

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Las acciones Clase A tienen los derechos políticos, es decir, derechos a voto en las juntas de accionistas, pero no derechos económicos, es decir, derechos a recibir dividendos o a recibir activos en caso de liquidación (salvo, según se estipula en el Artículo Sexto del Pacto Social, cuando CM Realty, S. A. ejerza su Derecho de Recompra de las Acciones Clase B, caso en el que las Acciones Clase A adquieren los mismos derechos que tenían las Acciones Clase B). Las Acciones Clase A gozan de un derecho de adquisición preferente.

Las Acciones Clase B tienen todos los derechos económicos, es decir, derechos a recibir dividendos o a recibir activos en caso de liquidación, pero tienen oportunidad de voto únicamente para:

- Cambiar los derechos y privilegios de las Acciones Clase B establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de Acciones Clase B y emitirlos no requerirá tal aprobación).
- Otorgar el consentimiento necesario para los traspasos de título de propiedad sobre las Acciones Clase A que se identifican en los literales (B), (C), (D) y (E) del Artículo Octavo del pacto social.
- Modificar el Artículo Sexto (C) del pacto social
- Modificar el Artículo Sexto (D) del pacto social; y
- Modificar el Artículo Décimo Octavo del pacto social. Las responsabilidades de los accionistas clase A y de los accionistas clase B se limita a realizar su aporte al capital de la sociedad según su porcentaje de tenencia accionaria.

Mediante resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores No. 456-15 de 24 de julio de 2015 se autoriza la oferta pública de acciones clase B, cuyo producto será destinado a inversión de propiedades inmobiliarias en la República de Panamá y/o cancelar obligaciones adquiridas con el propósito de desarrollar propiedades inmobiliarias.

12. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía de 2016 y 2015, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Mediante Resolución No. 201-15-189 de 3 de septiembre de 2015 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de la empresa al régimen especial, contemplado en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

Las sociedades de inversión inmobiliaria registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en la bolsa de valores o mercados organizados registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directas o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

siguiente a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitiva a pagar sobre el monto distribuido.

Queda entendido que durante cualquier período fiscal en el que no se efectuó la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este párrafo, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 de este Código.

El artículo ejecutivo 170 de 1993, establece que aquellas sociedades que se acojan al régimen especial para sociedades de inversión inmobiliaria deberán tener como política la distribución y, además deberán efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

- a. Durante los primeros 2 años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de 2 años de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.
- b. Durante cualquier período fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.

De perdurar la situación por más de un año de la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

La Compañía, también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

13. Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mantenimiento	26,953	37,969
Comisiones	0	15,000
Impuesto	<u>424,943</u>	<u>691,802</u>
	<u>451,896</u>	<u>744,771</u>

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

14. Gastos generales administrativos

Los gastos de generales y administrativos se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios por servicios profesionales	400,088	204,983
Cargos bancarios	62,197	316,287
Alquileres	0	0
Misceláneos	<u>1,913</u>	<u>1,199</u>
	<u>464,198</u>	<u>522,469</u>

15. Utilidad y valor neto por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	<u>2016</u>
Saldo al inicio de acciones en circulación	6,072,435
Emisión de nuevas acciones	<u>382,336</u>
Cantidad de acciones en circulación al final del año	<u>6,454,771</u>
<u>Cálculo básico de la utilidad por acción:</u>	
Utilidad neta	B/. 8,556,334
Total promedio ponderado de acciones en circulación	<u>6,273,106</u>
Utilidad neta por acción	B/. <u>1.36</u>

El valor neto por acción es el cociente resultante de dividir el valor neto de los activos de la Compañía entre la cantidad de acciones "B" en circulación, como se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total de activos	183,460,065	152,699,487
Menos, Total de pasivos	<u>12,313,973</u>	<u>6,867,452</u>
Activos netos	171,146,092	145,832,035
Total de acciones comunes clase B	<u>6,454,771</u>	<u>6,072,435</u>
Valor neto por acción	<u>26.51</u>	<u>24.02</u>

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

16. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2016 no existían compromisos en concepto de contratos de construcción de locales (2015: B/.55,875).

17. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2016, existe un proceso contencioso en trámite debido a una situación de los linderos de una de las fincas propiedad de la compañía. A la fecha, aún es complicado determinar el efecto que pudiese tener el resultado de dicho proceso, pero no se prevee que el mismo pudiese tener un impacto significativo.

18. Valores razonables y gestión de riesgos

a. Clasificación contable y valores razonables

A continuación se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable.

La tabla a continuación no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	Total Importe en libros	2016 Valor Razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	1,212,915				
	<u>1,212,915</u>				
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	19,261				
Compañías relacionadas por cobrar	152,226				
Préstamos por pagar	8,818,345			8,377,428	8,377,428
	<u>8,989,832</u>			<u>8,377,428</u>	<u>8,377,428</u>

CM Realty, S. A.**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)**

	Total Importe en libros	2015 Valor Razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	1,010,675				
	<u>1,010,675</u>				
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	13,374				
Compañías relacionadas	704,078				
Préstamos por pagar	6,150,000			5,869,004	5,869,004
	<u>6,867,452</u>			<u>5,869,004</u>	<u>5,869,004</u>

b. Medición de los valores razonables**• Técnicas de valorización y variables no observables significativas**

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera, como parte de estas estimaciones no se identificaron variables significativas no observables.

• Efectivo, cuentas por cobrar y otras

El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

• Alquileres por cobrar a futuro

El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

Obligaciones por pagar, cuentas por pagar y otras

El valor en libros de obligaciones por pagar, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza y las tasas de intereses prevalecientes del mercado no fluctúan de manera significativa. Las cuentas por pagar y otras, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)**

- ***Préstamos por pagar***

Para determinar el valor razonable de los préstamos por pagar se utilizaron técnicas de valuación con las cuales se descontaron los flujos de efectivo esperados a una tasa que refleja las tasas de intereses de referencia a la fecha de reporte.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinados con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa de las estimaciones.

- ***Gestión de riesgo financiero***

La Compañía está expuesto, a los siguientes riesgos relacionados con el use de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez y financiamiento
- Riesgo operacional
- Administración de capital

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía.

- ***Riesgo de crédito***

- Efectivo

La Compañía mantenía efectivo por B/.1,212,915 (2015: B/.1,010,675). El efectivo se mantiene en un banco local, que cuenta con una calificación de grado de inversión entre el rango de BBB y BBB+, según publicación de Fitch Ratings.

Por la naturaleza de los ingresos de la Compañía no se establece una provisión para deterioro que represente una posible estimación de las pérdidas sufridas en relación con los alquileres por cobrar.

- ***Riesgo de liquidez y financiamiento***

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones adversas, sin incurrir en pérdidas excesivas o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

- ***Administración del riesgo de liquidez***

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficientes depósitos en bancos disponibles para liquidar los gastos operacionales esperados.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	Importe en libros	2016 Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un año
Compañías relacionadas	152,226	152,226	0	152,226	0
Préstamos por pagar	8,818,344	8,818,344	0	99,395	8,718,949
Total	8,970,570	8,970,570	0	251,621	8,718,949

	Importe en libros	2015 Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un año
Compañías relacionadas	704,078	704,078	0	704,078	0
Préstamos por pagar	6,150,000	6,150,000	0	99,395	6,050,605
Total	6,854,078	6,854,078	0	803,473	6,050,605

- **Riesgo operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas derivadas de una amplia variedad de causas asociadas en los procesos de la Compañía, personal, tecnología e infraestructura, y factores externos que no sean de crédito, de mercado y liquidez, como los derivados de los requisitos legales y reglamentarios y generalmente aceptados por normas de comportamiento corporativo. El riesgo operacional se deriva de todas las operaciones de la Compañía.

El objetivo de la Compañía es la gestión de riesgo operacional a fin de equilibrar y evitar pérdidas financieras y daños a la reputación de la Compañía con costos de eficiencia general y evitar los procedimientos de control que restringen la iniciativa y la creatividad.

- **Administración de capital**

La política de la Compañía es la de mantener una base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total. La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

La relación de deuda de la Compañía con respecto al patrimonio ajustado al final del año, se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total de pasivos	12,313,973	6,867,453
Menos: efectivo	<u>1,212,915</u>	<u>1,010,675</u>
Deuda neta	<u>11,101,058</u>	<u>5,856,778</u>
 Total de patrimonio	 171,146,092	 145,832,035
Relación deuda neta al patrimonio	<u>6%</u>	<u>4%</u>

5. Eventos subsecuentes

La Empresa evaluó todos los eventos y transacciones que tomaron lugar entre la fecha del estado de situación financiera y la fecha en que los estados financieros fueron emitidos y determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

6. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 20 de febrero de 2017.
