CM Realty, S. A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

"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.

Contenido	Páginas
Informe de Compilación	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 27

INFORME DEL AUDITOR

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
CM Realty, S.A.

Los estados financieros compilados de CM REALTY, S. A. al 31 de diciembre de 2019, incluyen el estado de situación financiera y los estados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Las notas resumen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración de la empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros antes mencionados al 31 de diciembre de 2019, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Sabas Alberto Coronado D.
CPA No. 4457

Panamá, 24 de Febrero de 2020

CM Realty, S.A.

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2019
(En balboas)

Activos	**Notas**	**2019**	**2018**
Activos corrientes:			
Efectivo	5	110,461	107,549
Cuentas por cobrar relacionadas	4	15,580	-
Otros activos	6	1,488	127,443
Total de activos corrientes		127,529	234,992
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	198,904,690	187,413,158
Construcción en proceso	8	128,567	128,567
Alquileres por cobrar a futuro	9	81,787	199,161
Total de activos no corrientes		199,115,044	187,740,886
Total de activos		199,242,573	187,975,878
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	7,10	10,622,100	2,387,672
Cuentas por pagar proveedores		15,461	14,159
Cuentas por pagar - relacionadas	4	-	5,133,829
Otras cuentas por pagar	11	55,562	49,412
Total de pasivos corrientes		10,693,123	7,585,072
Pasivo no corriente			
Préstamos bancarios por pagar	7,10	2,464,418	3,774,249
Total de pasivos		13,157,541	11,359,321
Patrimonio			
Acciones comunes	12	42,028,091	42,076,069
Utilidades no distribuidas		144,056,941	134,540,488
Total de patrimonio		186,085,032	176,616,557
Total de pasivos y patrimonio		199,242,573	187,975,878

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

CM Realty, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Ingresos por alquiler	4,9	11,689,430	11,041,122
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	7.2	8,033,827	2,077,917
Gastos de operación	14	(531,029)	(609,302)
Gastos generales y administrativos	15	(260,018)	(275,867)
Otros ingresos (pérdidas)		1,514	-
Gastos de intereses		(300,094)	(544,581)
Utilidad neta		18,633,630	11,689,289
Utilidad por acción básica y diluida	16	2.88	1.81

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 2019
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017		42,105,494	131,308,476	173,413,970
Utilidad neta		-	11,689,289	11,689,289
Dividendos declarados		-	(8,457,277)	(8,457,277)
Emisión de acciones		(29,425)	-	(29,425)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		42,076,069	134,540,488	176,616,557
Utilidad neta		-	18,633,630	18,633,630
Dividendos declarados		-	(9,117,177)	(9,117,177)
Emisión de acciones		(47,978)	-	(47,978)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	12	42,028,091	144,056,941	186,085,032

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

CM Realty, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		18,633,630	11,689,289
Ajustes por:			
Ganancia por revaluación de propiedad de inversión	7.2	(8,033,827)	(2,077,917)
Alquileres por cobrar a futuro	9	117,374	439,389
Gastos de intereses		300,094	544,581
		11,017,271	10,595,342
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar relacionadas	4	-	178,622
Disminución en otros activos corrientes	6	125,955	109,927
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar relacionadas	4	(5,133,829)	5,133,829
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores		1,302	(24,361)
Aumento en otras cuentas por pagar	11	(16,056)	1,116
Efectivo proveniente de las actividades de operación		5,994,643	15,994,475
Intereses pagados		(300,094)	(544,581)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		5,694,549	15,449,894
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades	7,8	(3,457,705)	-
Venta de terreno	7	-	25,365
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión		(3,457,705)	25,365
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos bancarios	10	8,147,925	-
Pagos a préstamos bancarios	10	(1,223,327)	(7,232,109)
Dividendos pagados		(9,110,552)	(8,457,277)
Producto de emisión de acciones		(47,978)	(29,425)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(2,233,932)	(15,718,811)
Disminución neta del efectivo		2,912	(243,552)
Efectivo al inicio del año		107,549	351,101
Efectivo al final del año		110,461	107,549

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

1. Información general

CM Realty, S. A., (la "Empresa"), es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, que inicio operaciones el 1 de abril de 2014. Su principal actividad es el alquiler de locales comerciales principalmente a compañías relacionadas.

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 Empresa 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 de la Empresa se encuentra ubicada en ciudad de Panamá, Via Tocumen, Final, Edificio Cochez. Al 31 de diciembre de 2019, la Empresa no mantenía empleados. Las gestiones administrativas de la Empresa son ejercidas por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y regulaciones

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza a la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuro de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF- 9 Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

No hubo Normas Internacionales de Información (NIIF´s) o Interpretaciones a las Normas Internaciones de Información Financiera (CINIIF´s), efectivas para el año que inicio el 1 de enero 2019, que tuviera efecto significativo sobre los estados financieros.

Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que la entidad:

Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como un grupo; y valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:

Si es así, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.

Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

NIC 23 - Costos por préstamos

La modificación a la NIC 23, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, establece que en la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad pendientes durante el período. Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a préstamos específicamente acordados para financiar un activo apto hasta que se completen sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitalice durante el período no excederá el total de los costos por préstamos en que se haya incurrido durante ese mismo período.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañia está evaluando el impacto que tendrá la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros.

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

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

Un instrumento financiero es reconocido si la Empresa se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales de la Empresa a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran o si la Empresa 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 Empresa, especificadas en el contrato, expiran o son descargadas o canceladas. A continuación, se detallan los activos y pasivos financieros no derivados, así:

3.4.1 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 efectivo disponible esta denominado en balboas.

3.4.2 Cuentas por cobrar - relacionadas

Las cuentas por cobrar relacionadas 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. Dada su naturaleza, no se considera que estos saldos tengan pérdidas por deterioro.

3.4.3 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo. 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.

3.4.4 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.

3.4.5 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.

3.4.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y edificios que se mantienen con el propósito de ser arrendados, están valuadas al valor razonable, el cual es revisado anualmente y cualquier cambio en el valor razonable, con posterioridad a su reconocimiento inicial, es reconocido en el estado de ganancias o pérdidas.

La propiedad de inversión se mide inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen impuestos de transferencia, honorarios profesionales por servicios legales y comisiones iniciales de arrendamiento para llevar la propiedad a la condición necesario para que sea capaz de operar. El valor en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una propiedad de inversión existente en el momento en que se incurre en ese costo si se cumplen los criterios de reconocimiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se mide a su valor razonable, que refleja las condiciones del mercado en la fecha de presentación. Se incluyen las ganancias o pérdidas derivadas de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión en utilidad o pérdida en el período en que surgen.

La propiedad de inversión se da de baja cuando se enajena o cuando se retira permanentemente del uso y no se espera un beneficio económico futuro de su disposición. La diferencia entre los ingresos netos de la disposición y el valor en libros del activo se reconocen en resultados en el período de baja en cuentas.

3.4.7 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 2019 y 2018, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados.

3.4.8 Deterioro de activos

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar relacionada)

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o 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 a la Empresa 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 Empresa 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 ganancias o pérdidas.

3.5 Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Empresa, es revisado a la fecha de reporte, excepto por lo que se señala en la Nota 3.4.8 para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

3.5.1 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 Empresa ha incluido revelaciones adicionales en este sentido (Véase Nota 7).

3.5.2 Ingresos por alquileres

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas 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.

En general los arrendamientos contienen un período inicial no cancelable de 5 años con un porcentaje incremental del 3% anual.

3.5.3 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.

3.5.4 Costos financieros

Los costos financieros de la Empresa 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.

3.5.5 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.

3.6 Juicios esenciales al aplicar las políticas contables

Las asunciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de la estimación a la fecha del reporte financiero, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y los pasivos dentro del próximo año financiero se describen a continuación. La Empresa basó sus suposiciones y estimaciones en parámetros disponibles cuando se prepararon los estados financieros. Sin embargo, circunstancias existentes y las suposiciones sobre desarrollos futuros, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que surjan que están más allá del control de la Empresa. Tales cambios se reflejan en las suposiciones cuando ocurren.

a) Valoración de propiedades de inversión - El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos en valuación de bienes raíces que utilizan técnicas de valuación reconocida y los principios de la NIIF 13 - Medición del valor razonable.

Las construcciones en proceso se miden al costo dado a que el valor razonable no se puede medir con fiabilidad.

La Empresa 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 Empresa.

Los métodos y los supuestos significativos utilizados por los valuadores al estimar el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la Nota 7.

4. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	2019	2018
Cuentas por cobrar:		
Cochez y Cia. S. A.	15,580	-
Cuentas por pagar:		
Cochez y Cia. S. A.	-	5,133,829
Ingresos por alquileres:		
Cochez y Cía. S. A.	5,776,733	5,439,253
Geo. F. Novey, Inc.	5,253,723	4,944,493
	11,030,456	10,383,746
Gastos por mantenimientos:		
Cochez y Cía. S. A.	102,150	-
Geo. F. Novey, Inc.	95,766	-
Asociación de Propietarios de Parque Industrial Tocumen	24,000	24,000
	221,916	24,000

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

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo por pagar a relacionada por B/.5,133,829 incluye B/.5,000,000 que no genera intereses, ni garantías asociadas y no tiene fecha de vencimiento. El total del saldo por pagar a relacionadas, fue cancelado durante el año 2019.

5. Efectivo y depósitos en banco

Un detalle del efectivo y depósitos en banco se presenta a continuación:

Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	92,833	92,228
MMG Bank, S.A.	11,172	11,567
The Bank of Nova Scotia	5,856	-
Banistmo, S.A.	600	3,754
	110,461	107,549

Al 31 de diciembre de 2019, la Empresa no mantiene depósitos a plazo fijo.

6. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2018, dentro del rubro de otros activos por un total de B/.127,443 se presentan saldos por B/.104,119 que corresponden a compensación por acuerdo de terminación de contrato de compraventa de inmueble con ECOECO, S.A., cuyo monto acordado fue de B/.273,840 y para el cual se han recibido los pagos contractuales acordados.

En julio del año 2018, se realizó una modificación al contrato, mediante la cual ECOECO se compromete a cancelar el saldo pendiente en 24 abonos a capital más intereses de 5% anual.

La totalidad del saldo fue cancelado durante el año 2019.

7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

7.1 Conciliación del importe en libros (clasificados en el Nivel 3 del nivel de jerarquía de valor razonable)

	2019		
	Terrenos	**Edificios**	**Total**
Saldo inicial	99,444,154	87,969,004	187,413,158
Adiciones	146,953	3,310,752	3,457,705
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	4,257,928	3,775,899	8,033,827
Saldo al final	103,849,035	95,055,655	198,904,690

	2018		
	Terrenos	**Edificios**	**Total**
Saldo inicial	98,482,122	86,878,484	185,360,606
Venta de terreno	(25,365)	-	(25,365)
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	987,397	1,090,520	2,077,917
Saldo al final	99,444,154	87,969,004	187,413,158

Como se revela en la Nota 10, las propiedades de inversión garantizan préstamos por pagar por un monto de B/.15,000,000

7.2 Medición del valor razonable

Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.198,904,690 (2018: B/.187,413,158) se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y la utilización de variables significativas no observables con un mercado activo, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, una ganancia por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue reconocida por un valor de B/.8,033,827 (2018: B/.2,077,917). El valor acumulativo de la ganancia no realizada por registro a valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 es de B/.120,465,869 (2018: B/.112,432,042), y forman parte de las utilidades retenidas, pero no están disponibles para distribución de dividendos.

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 las propiedades de inversión de la Empresa anualmente.

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 Empresa 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 estimado de canon de arrendamientos de mercado y se le restó los gastos anuales estimados para propiedades con usos similares. Se utilizó el porcentaje sobre la inversión calculada.

Para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019, todas las propiedades fueron valuadas a valor del mercado. Al 31 de diciembre de 2018, con excepción de cuatro (4) propiedades que fueron valuadas por el enfoque de rentas, el valor de mercado de las propiedades de inversión fue medido utilizando el valor razonable utilizando el enfoque de mercado para los terrenos y el valor razonable utilizando el enfoque de costo de mejoras para el edificio y mejoras.

Las valuaciones fueron desarolladas por Avalúos, Inspecciones y Construcciones "AVINCO", valuador independiente acreditado con la calificación profesional relevante y experiencia reciente en las localidades y las categorías de las propiedades de inversión que han sido valuadas. Los modelos y metodologías de valuación están conforme a los requerimientos de las Normas Internacionales de Valuación y a la Norma Internacional de Información Financiera 13, valor razonable y han sido aplicado consistentemente.

Variables no observadas significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno entre B/. 39.54 a B/. 1,550.00 el m² (2018: B/.33.00 a B/.1,100 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- Costo de reemplazo entre B/.417.00 a B/.1,604.90 el m² (2018: B/.410.00 a B/.1,579.00 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio esta entre B/. 2.01 a B/. 19.24 el m² (2018: B/.1.95 a B/.18.68 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 201: 100%, promedio ponderado de 100%).

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

A continuación se presentan los principales métodos de valorización, hipótesis y variables utilizadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados en el Nivel 3:

Descripción	al 31 de diciembre 2019	valuación	no observables	en el insumo	razonable +/-
Propiedades de inversión	198,904,690	Valor de mercado	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	11,536,472
		Valor de reemplazo	Costo de construcción por metro cuadrado	10%	5,967,141
		Enfoque de renta	Precio de renta por metro cuadrado	10%	2,386,856

- Un incremento (disminución) significativa en el precio por metro cuadrado del terreno sin cambios en otras variables resultaría en un valor razonable más alto o más bajo de las propiedades.
- Un incremento (disminución) significativa en el costo de reemplazo sin cambios en otras variables resultaría en un valor razonable más alto o más bajo de las propiedades.
- 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).

8. 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:

	2019				
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Pérdida	Saldo al final del año
Construcción	128,567	-	-	-	128,567

	2018				
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Pérdida	Saldo al final del año
Construcción	128,567	-	-	-	128,567

9. Alquileres por cobrar a futuro

La mayoría de los contratos vigentes contemplan aumentos en los cánones 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. El saldo al 31 de diciembre de 2019 es B/ 81,787 (2018:B/.199,161).

La Empresa ha reconocido en el estado de ganancias o pérdidas una disminución en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.117,374 (2018: B/.439,389), producto de la aplicación de esta norma.

10. Préstamo por pagar

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	2019	2018
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 capital e intereses y FECI.	478,498	941,700
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 período de gracia de 12 meses para pago a capital.	2,207,277	2,627,389
Préstamo comercial con fecha de vencimiento el 24 de enero de 2022. Tasa Libor 6 meses + 3.5% + FECI, abonos mensuales a capital e intereses, se otorgó un período de gracia de 12 meses para pago a capital.	414,654	473,993
Préstamo comercial con fecha de vencimiento el 17 de febrero de 2022. Tasa Libor 6 meses + 3.5% + FECI, abonos mensuales a capital e intereses, se otorgó un período de gracia de 12 meses para pago a capital.	1,036,831	1,214,159
Préstamo comercial con fecha de vencimiento el 9 de noviembre de 2022. Tasa Libor 6 meses + 3.5% + FECI, abonos mensuales a capital e intereses, se otorgó un período de gracia de 12 meses para pago a capital.	801,332	904,680
Sub -total	4,938,592	6,161,921

	2019	2018
Saldos que vienen	4,938,592	6,161,921
The Bank Of Nova Scotia		
Préstamo comercial con fecha de vigencia a 12 meses del 30 de octubre de 2019 al 16 de octubre de 2020. Tasa 3.97% + FECI 1%. pagos mensuales de intereses y FECI. Capital al vencimiento	3,000,000	-
Préstamo comercial con fecha de vigencia del 29 de noviembre de 2019 al 16 de octubre de 2020. Tasa 3.99% + FECI 1%. pagos mensuales de intereses y FECI. Capital al vencimiento	1,700,000	-
Préstamo comercial con fecha de vigencia del 30 de diciembre de 2019 al 16 de octubre de 2020. Tasa 4.01% + FECI 1%. pagos mensuales de intereses y FECI. Capital al vencimiento	3,447,926	-
Sub total	13,086,518	6,161,921
Menos vencimientos a corto plazo	10,622,100	2,387,672
Vencimientos a largo plazo	2,464,418	3,774,249

Ciertas propiedades de la Empresa se encuentran hipotecadas a favor del Banco General, S.A. garantizando obligaciones financieras por un monto de B/.15,000,000.

Adicionalmente, los préstamos comerciales de ambos bancos están garantizados con fianzas mancomunadas de los accionistas.

11. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, el desglose de las otras cuentas por pagar es el siguiente:

	2019	2018
ITBMS	33,356	31,852
Abonos recibidos	22,206	17,560
	55,562	49,412

12. Capital en acciones comunes

2019 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	6,465,808	1,759,558	24	427,257	41,978,091
							42,028,091

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 emitirlas 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 de Panamá 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.

13. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa de 2019 y 2018, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Mediante Resolución No.201-15-189 del 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 No.706 del Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados 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 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 efectúe 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 parágrafo, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el Artículo No.699 de este Código.

El Decreto 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 parágrafo 2 del Artículo No.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 parágrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

La Empresa, 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).

14. Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	2019	2018
Mantenimiento	224,930	104,081
Impuestos	306,099	505,221
	531,029	609,302

15. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2019	2018
Honorarios por servicios profesionales	176,355	146,132
Cargos bancarios	67,489	115,672
Misceláneos	16,174	14,063
	260,018	275,867

16. Utilidad neta por acción y valor neto por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	2019	2018
Saldo al inicio de acciones en circulación	6,465,808	6,465,808
Emisión de nuevas acciones	-	-
Cantidad de acciones en circulación al final del año	6,465,808	6,465,808
Cálculo básico de la utilidad por acción:		
Utilidad neta	18,633,630	11,689,289
Total promedio ponderado de acciones en circulación	6,465,808	6,465,808
Utilidad neta por acción	2.88	1.81

No ha habido otras transacciones relacionadas a acciones comunes o potenciales acciones comunes entre la fecha de cierre financiero y la fecha de autorización de estos estados financieros.

17. Compromisos

Al 31 de diciembre de.2019, no existen compromisos en concepto de contratos de construcción de locales.

18. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019, existe un proceso contencioso de verificación de medidas y linderos en el Juzgado Primero de Circuito de lo Civil de la Provincia de Herrera, debido a una situación de los linderos de una de las fincas propiedad de la Empresa. A la fecha, aún no es posible determinar el efecto que pudiese tener el resultado de dicho proceso. La administración de la Empresa no considera que exista un impacto significativo, producto de este proceso. Existe la posibilidad de que las partes en conflicto lleguen a un acuerdo extrajudicial.

19. 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	2019		
		Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos medidos al valor razonable				
Efectivo	110,462	110,462	-	110,462
Pasivos financieros medidos al valor razonable				
Cuentas por pagar	15,580	-	-	15,580
Préstamos por pagar	13,086,518	-	13,086,518	13,086,518
	13,102,098	-	13,086,518	13,102,098

	Total importe en libros	2018		
		Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos medidos al valor razonable				
Efectivo	107,549	107,549	-	107,549
Pasivos financieros medidos al valor razonable				
Cuentas por pagar	14,159	-	-	14,159
Préstamos por pagar	6,161,921	-	6,161,921	6,161,921
	6,176,080	-	6,161,921	6,176,080

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.

- ***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.

- ***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.

c. Administración de riesgo financiero

En el transcurso normal de las operaciones, la Empresa está expuesta a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo de flujos de efectivo sobre tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Empresa mantiene un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar el efecto de estos riesgos en su desempeño financiero.

- ***Gestión de riesgo financiero***

La Empresa 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 Empresa.

- ***Riesgo de crédito***

- Efectivo
- Cuentas por cobrar relacionadas

La Empresa mantenía efectivo por B/.110,462 (2018: B/.107,549). El efectivo se mantiene en bancos locales, 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 Empresa y la calidad crediticia de los deudores 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 Empresa 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 Empresa 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 Empresa.

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

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

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

	2019			
Importe en libros	**Total**	**6 meses o menos**	**7 a 12 meses**	**Más de un año**
13,086,518	13,086,518	1,224,373	9,397,727	2,464,418

	2018			
Importe en libros	**Total**	**6 meses o menos**	**7 a 12 meses**	**Más de un año**
6,161,921	6,161,921	1,178,045	1,209,627	3,774,249

La conciliación de los pasivos que surgen por las actividades de financiamientos es la siguiente:

			Cambios distintos al efectivo			
Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades financieras 2019	**Saldo inicial**	**Flujos de efectivo**	**Adquisición**	**Pagos**	**Movimiento moneda extranjera**	**Total**
Créditos y préstamos a corto y largo plazo	6,161,921	6,924,599	8,147,926	(1,223,327)	-	13,086,520
Total de pasivos por actividades de financiación	6,161,921	6,924,599	8,147,926	(1,223,327)	-	13,086,520

			Cambios distintos al efectivo			
Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades financieras 2018	**Saldo inicial**	**Flujos de efectivo**	**Adquisición**	**Pagos**	**Movimiento moneda extranjera**	**Total**
Créditos y préstamos a corto y largo plazo	13,394,030	(7,232,109)	-	(7,232,109)	-	6,161,921
Total de pasivos por actividades de financiación	13,394,030	(7,232,109)	-	(7,232,109)	-	6,161,921

- ***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 Empresa, personal, tecnología e infraestructura, y factores externos que no sean de crédito, de mercado y liquidez, coma 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 Empresa.

El objetivo de la Empresa es la gestión de riesgo operacional a fin de equilibrar y evitar pérdidas financieras y daños a la reputación de la Empresa 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 Empresa es la de mantener una base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que la Empresa define coma 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.

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

	2019	2018
Total de pasivos	13,157,541	11,359,321
Menos: efectivo	1,110,461	107,549
Deuda neta	12,047,080	11,251,772
Total de patrimonio	186,085,032	176,616,557
Relación deuda neta al patrimonio	6.4%	6.4%

20. 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, con excepción de lo que se detalla más abajo, se determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

La empresa tiene actualmente un Prospecto en valoración para aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión de un Programa Rotativo de Bonos Inmobiliarios por B/.50,000,000.00 (cincuenta millones de balboas). Se espera que el trámite finalice dentro del mes de marzo de 2020.

Durante los primeros meses del 2020, la Empresa declaró dividendos por B/.1,551,794 por las acciones tipo B.

21. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 24 de febrero de 2020.

* * * * * *