República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

Anexo No.1
Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

SEPTIEMBRE - 2021

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Trimestre Terminado al 30 de Septiembre de 2021
Nombre del Emisor: **CM REALTY, S. A.**
Valores que ha registrado: Bonos Inmobiliarios Rotativos
Números de Teléfono y Fax del Emisor: Teléfono 302-4444; Fax 302-8677
Domicilio /Dirección física del Emisor: Vía Tocumen Final, Edificio Centro Logístico Cochez, enfrente de Parque Sur.
Nombre de la persona de contacto del Emisor: Raúl Cochez Maduro
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor: rcochez@cochezycia.com

Número de Resolución	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Monto en Circulación 30 -Septiembre- 21
SMV-179-2020	7 de mayo de 2020	$50,000,000	$14,000,000

I Parte:

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de **Análisis de los Resultados Financieros y Operativos** a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. Adicionalmente el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo, pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes; apertura de nuevos establecimientos, etc.).

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al cierre del trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2021, la Empresa tiene un capital de trabajo de $1,491,779 Los pasivos a largo plazo constituyen principalmente el compromiso por la emisión de bonos inmobiliarios.

A continuación, presentamos los datos principales del Emisor con respecto a la liquidez y los recursos de capital al 30 de septiembre de 2021 y los tres trimestres anteriores:

	Septiembre - 21	Junio - 21	Marzo - 21	Diciembre - 20
Liquidez				
Capital de Trabajo	1,491,779	1,437,953	1,549,278	1,673,336
Razón Corriente	22.25	23.59	27.40	8.36
Recursos de Capital				
Activos financieros por Préstamos	0%	0%	0%	0%
Activos financieros por Accionistas	0%	0%	0%	0%
Activos financieros por Bonos	7.16%	7.20%	7.15%	7.19%
Activos financieros por el Patrimonio	92.8%	92.8%	92.81%	92.70%

B. Recursos de Capital

Al 30 de septiembre de 2021, el capital de la sociedad es de $46,282,821 divididos en 50,000 acciones clase A con los derechos políticos y 6,617,673 acciones clase B, las cuales poseen los derechos económicos.

Los resultados antes de impuestos al 30 de septiembre de 2021 ascienden a una utilidad por $6,871,227

Resaltar que la actualización de los valores de las propiedades de inversión al cierre del año 2020 reflejaron una disminución por $6,202,809 debido a la situación económica general del país, básicamente por efectos de las medidas para enfrentar la pandemia por el COVID – 19.

La próxima actualización de los valores de las propiedades de inversión se realiza al cierre del año 2021.

C. Resultados de las Operaciones

	30- Septiembre-21	30-Septiembre-20	Variación USD$	%
Ingresos por alquiler	7,889,577	5,944,054	1,945,523	32.7%
Gastos de operación	(315,828)	(271,361)	(44,467)	16.4%
Gastos generales y administrativos	(165,887)	(222,866)	56,979	(25.6%)
Otros ingresos	3,120	------	3,120	+100%
Gastos por emisión bonos	(22,199)		(22,199	-100%
Gastos de intereses	(517,556)	(397,779)	(119,776)	30.11%
Utilidad neta	6,871,227	5,052,047	1,819,180	36.01%

La actividad comercial de la empresa ha sido afectada por el cierre temporal de las empresas y comercios en la República de Panamá, la cual fue autorizada a reiniciar a partir del 1° de junio de 2020 de acuerdo a un cronograma establecido por el Ministerio de Salud.

Posteriormente, se estipularon nuevas limitaciones de apertura determinados días de la semana para algunas de los comercios en razón de su ubicación y tipo de operación. Lo anterior ha afectado principalmente a los negocios ubicados en las provincias de Panamá, Panamá Oeste, Colón y David. Aunque la mayoría de las restricciones prácticamente han sido eliminadas a la fecha de este informe, en el periodo 2021, los efectos negativos de los meses de suspensión de actividades mantienen su efecto perjudicial en los resultados acumulados y posiblemente continuarán afectando la valuación de las propiedades a fin del presente ejercicio fiscal.

Aún se mantiene cierto nivel de incertidumbre. No se puede descartar que puedan presentarse nuevas medidas y existen aún ciertas restricciones hasta que se complete el proceso de vacunación a tal grado que los efectos de la enfermedad sean manejables y no afecten la actividad económica. El surgimiento de nuevas variantes de la enfermedad supone otra variable que complica la posibilidad de regularizar la situación mundial y nacional. En Europa, se está presentando actualmente una cuarta ola de la pandemia, lo cual indica que aún economías más desarrolladas y con más robustos sistemas sanitarios corren el riesgo real de seguir afectadas por el Covid 19.

La recuperación de los cánones de arrendamiento luego de los acuerdos de rebajas del año 2020 es la causa de la variación en los ingresos. Los gastos de operación se incrementan por el restablecimiento de las cuotas de mantenimiento. Los gastos generales, por su parte, presentan una disminución por la cancelación de los préstamos bancarios el año anterior, con lo cual no se presentan cargos bancarios en el periodo actual.

D. Análisis de Perspectivas

Para el periodo 2021, se espera que las operaciones de la empresa tengan un rango aproximado de un 25% a 35%.

Esta sección se refiere a declaraciones a futuro, las cuales constituyen únicamente expectativas fundamentadas del Emisor de eventos a futuro, los cuales poseen características de incertidumbre por lo cual están fuera del control del Emisor.

II Parte

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al Trimestre para el cual está reportando.

Adjuntamos Estados Financieros al 30 de Septiembre de 2021

III Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o

fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

No Aplica.

IV Parte:

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

Adjunto.

V Parte:
Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio**:

   1.1 Diario de circulación nacional:

   1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:

   1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público.

1.4 El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare. (Se utilizará este método).

1.5 El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

2. **Fecha de divulgación**:

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha: 30 de septiembre de 2021

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

Firma (s)

El Informe de Actualización Trimestral deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.

Raúl Cochez Maduro
Presidente

CM Realty, S.A.

Estados financieros por el semestre terminado el 30 de Septiembre de 2021

"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.

Informe de Compilación y Estados Financieros

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 -26

INFORME DE COMPILACIÓN

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

Los Estados Financieros de CM Realty, S. A. al 30 de septiembre de 2021, se constituyen del Estado de Situación Financiera y de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujos de Efectivo por el periodo terminado en esa fecha y sus respectivas notas las cuales comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información relevante.

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.

En la revisión efectuada, se concluye que los Estados Financieros interinos antes mencionados al 30 de septiembre de 2021, 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.
Contador Público Autorizado

25 de noviembre de 2021

Panamá, Rep de Panamá

CM Realty, S.A.

Estado de situación financiera
30 de septiembre de 2021
(En balboas)

Activos	Notas	2021	2020
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	1,251,880	1,865,210
Gastos pagados por anticipado		77,641	
Otros activos		232,457	35,141
Total de activos corrientes		1,561,979	1,900,351
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	6	192,732,895	192,732,895
Construcción en proceso	7	128,730	128,730
Alquileres por cobrar a futuro	8	36,320	45,729
Total de activos no corrientes		192,897,944	192,907,354
Total de activos		194,459,923	194,807,705
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		16,874	5,896
Cuentas por pagar relacionadas	4	375	174,724
Otras cuentas por pagar	10	52,952	46,395
Total de pasivos corrientes		70,200	227,015
Pasivo no corriente			
Bonos por pagar, netos	9	13,925,381	13,914,447
Total de pasivos		13,995,581	14,141,462
Patrimonio			
Acciones comunes	11	46,282,821	46,387,539
Utilidades no distribuidas		134,181,521	134,278,704
Total de patrimonio		180,464,342	180,666,243
Total de pasivos y patrimonio		194,459,923	194,807,705

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

CM Realty, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas

por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(En balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos por alquiler	4,8,20	7,889,577	5,944,054
Gastos de operación	4, 13	(315,828)	(271,361)
Gastos generales y administrativos	14	(165,887)	(222,866)
Gastos por emisión de bonos	9	(22,199)	-
Otros ingresos		3,120	-
Gastos de intereses	9	(517,556)	(397,779)
Utilidad neta		6,871,227	5,052,047
Utilidad por acción básica y diluida		0.68	0.50

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

CM Realty, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1	42,028,091	144,057,038	186,085,129
Utilidad neta		-	643,257	643,257
Dividendos declarados	11	-	(6,037,234)	(6,037,234)
Dividendos en acciones	11	4,384,357	(4,384,357)	
Costo de emisión de acciones		(24,909)	-	(24,909)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	11	46,387,539	134,278,704	180,666,243
Utilidad neta			6,871,227	6,871,227
Dividendos declarados			(6,968,410)	(6,968,410)
Costo de emisión de acciones				-
Acciones en tesorería		(104,718)		(104,718)
Saldo al 30 de junio de 2021		46,282,821	134,181,521	180,464,342

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

CM Realty, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		6,871,227	5,052,047
Ajustes por:			
Alquileres por cobrar a futuro	8	9,409	22,753
Gastos de intereses		517,556	397,779
		7,398,191	5,472,580
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
(Aumento) en otros activos corrientes		(197,315)	(103,784)
(Disminución) en cuentas por pagar relacionadas		(174,349)	-
Aumento (disminución) en cuentas por pagar proveedores		10,977	4,581
(Aumento) en gastos pagados por anticipado		(66,707)	-
Aumento en otras cuentas por pagar		6,557	229,169
Efectivo proveniente de las actividades de operación		6,977,353	5,602,546
Intereses pagados		(517,556)	(397,779)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		6,459,798	5,204,766
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Construcción en proceso	6.1	-	(31,014)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión		-	(31,014)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Abonos a préstamos bancarios			(17,886,518)
Cuentas por pagar a accionistas		-	2,199,668
Dividendos pagados		(6,968,410)	(5,547,665)
Producto de préstamos bancarios		-	4,800,000
Producto de colocación de bonos		-	14,000,000
Emisión de acciones		(104,718)	(110,848)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(7,073,128)	(2,545,363)
(Disminución) Aumento neto del efectivo		(613,330)	2,628,389
Efectivo al inicio del año	5	1,865,210	110,461
Efectivo al final del año	5	1,251,880	2,738,850

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, Vía Tocumen, Final, Edificio Cochez. Al 30 de septiembre de 2021, 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

En el año en curso, la Empresa implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

Impacto de la aplicación inicial de la enmienda de concesiones sobre arrendamientos relacionadas con COVID-19 a la NIIF 16

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 16, que incluye una solución práctica opcional para los arrendatarios para no contabilizar las concesiones de alquiler de COVID-19 como modificaciones de arrendamiento.

La solución práctica aplicará únicamente para los arrendatarios que reciben una concesión de alquiler como consecuencia del COVID-19 siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- El cambio en los pagos de arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada para el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación para el arrendamiento que precede inmediatamente al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo los pagos originalmente pendientes al 30 de junio de 2021 o antes; y
- No hay cambios sustanciales a otros términos y condiciones del arrendamiento.

La Empresa no tuvo impacto en la aplicación de la enmienda a la NIIF 16 debido a que se ha aplicado la solución práctica a todas las concesiones de arrendamiento o bien información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado la solución práctica.

Impacto inicial de la aplicación de otras NIIF nuevas y modificadas

Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez a partir del 1 de enero de 2020, y su adopción no ha tenido impacto en estos estados financieros:

- *Impacto inicial de la aplicación de la reforma de la tasa de interés de referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7).*
- *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF*
- *Modificaciones a la NIIF 3: Definición de un Negocio*
- *Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de Material*

Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF 17	*Contratos de seguro*
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a la NIC 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes*
Modificaciones a NIIF 3	*Referencias al marco conceptual*
Modificaciones a NIC 16	*Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados*
Modificaciones a NIC 37	*Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato*
Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2018 - 2020	*Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la NIC 41 Agricultura*

La Compañía no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse con relación a las modificaciones descritas anteriormente.

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 República 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 el efectivo y depósitos en banco, las cuentas por cobrar, 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 está 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 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 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 necesaria 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 30 de septiembre de 2021, 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 ganancia o pérdida 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 6).

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 variable. Debido a los efectos de la pandemia por Covid-19, se han suscrito acuerdos especiales para algunos contratos de arrendamiento (Véase Nota 19).

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 NIIF 16 - 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 6.

4. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	2021	2020
Cuentas por pagar:		
Cochez y Cía. S. A.	375	174,724
Ingresos por alquileres:		
Cochez y Cía. S. A.	3,959,247	2,944,837
Geo. F. Novey, Inc.	3,689,886	2,720,328
	7,649,133	5,665,165
Gastos por mantenimientos:		
Cochez y Cía. S. A.	-	9,954
Geo. F. Novey, Inc.	-	9,332
Asociación de Propietarios de Parque Industrial Tocumen	18,000	17,000
	18,000	36,286

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

5. Efectivo y depósitos en bancos

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

	2021	2020
Cuentas corrientes:		
Banco General, S. A.	1,192,893	1,560
MMG Bank, S.A.	57,787	1,862,987
Banistmo	1,200	-
The Bank of Nova Scotia	-	663
	1,251,880	1,865,210

6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

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

	2021		
	Terrenos	**Edificios**	**Total**
Saldo inicial	100,639,701	92,093,194	192,732,895
Adiciones	-	-	-
Saldo al final	100,639,701	92,093,194	192,732,895

	2020		
	Terrenos	**Edificios**	**Total**
Saldo inicial	103,849,035	95,055,655	198,904,690
Adiciones	16,127	14,887	31,014
Pérdida neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	(3,225,461)	(2,977,348)	(6,202,809)
Saldo al final	100,639,701	92,093,194	192,732,895

Algunas de las propiedades de inversión garantizan obligaciones financieras en concepto de línea de crédito aprobada por un monto de B/.15,000,000. Otras propiedades se encuentran en un fideicomiso de garantía de los bonos por B/.14,000,000.

6.2 *Medición del valor razonable*

Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.192,732,895 (2020: B/.192,732,895) 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 2020, una pérdida por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue reconocida por un valor de B/.6,202,809 (2019: Utilidad de B/.8,033,827). El valor acumulativo de la ganancia no realizada por registro a valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 es de B/ 114,263,060 (2019: B/.120,465,869), y forman parte de las utilidades retenidas, pero no están disponibles para distribución de dividendos.

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.

Al 30 de septiembre de 2021, 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 desarrolladas 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 aplicados consistentemente.

Los valores son ajustados con los avalúos realizados al finalizar cada año, la última actualización fue en diciembre del año 2020. La próxima será en diciembre de 2021.

Variables no observadas significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno entre B/.26.40 a B/ 1,300.00 el m² (2019: B/.39.54 a B/.1,550.00 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- Costo de reemplazo entre B/.417 a B/ 1,587.50 el m² (2019: B/.417 a B/.1,604.90 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.1.07 a B/.16.48 el m² (2019: B/.2.01 a B/.19.24 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación en base a los metros cuadrados alquilados es 99%, promedio ponderado (2019: 100%, promedio ponderado).

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	Valor razonable al 30 de septiembre 2021	Técnica de valuación	Insumos no observables	Cambios posibles en el insumo	Cambios en el valor razonable +/-
Propiedades de inversión	192,732,895	Valor de mercado	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	10,382,825
		Valor de reemplazo	Costo de construcción por metro cuadrado	10%	5,370,427
		Enfoque de renta	Precio de renta por metro cuadrado	10%	2,148,170

Descripción	Valor razonable al 31 de diciembre 2020	Técnica de valuación	Insumos no observables	posibles en el insumo	valor razonable +/-
Propiedades de inversión	192,732,895	Valor de mercado	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	10,382,825
		Valor de reemplazo	Costo de construcción por metro cuadrado	10%	5,370,427
		Enfoque de renta	Precio de renta por metro cuadrado	10%	2,148,170

- 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).

7. Construcción en proceso

Al 30 de septiembre de 2021, la construcción en proceso consiste principalmente en gastos iniciales asociados a desarrollo futuro en un terreno incluido en las propiedades de inversión. por el monto de B/.128,730 (2020: B/.128,730).

8. Alquileres por cobrar a futuro

Los contratos vigentes contemplan aumentos en los cánones de arrendamiento de entre 1.5% - 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 30 de septiembre de 2021 es B/.36,320 (2020: B/.45,729).

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/. 9,409 (2020: B/.36,058), producto de la aplicación de esta norma.

9. Bonos por pagar

Al 30 de septiembre de 2021, la empresa mantenía B/.14,000,000 en bonos por pagar.

Mediante Resolución SMV - 179 de 7 de mayo de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores otorgó a la empresa autorización para emisión de bonos según el siguiente detalle:

Fecha Inicial de Oferta: 30 de junio de 2020

Plazo de Vigencia: el plazo de vigencia no excederá diez (10) años.

Saldo al 30 de septiembre de 2021: B/.14,000,000.00

Tipo: Bonos Inmobiliarios Rotativos. El emisor podrá emitir tantas series como estime conveniente de acuerdo a sus necesidades y necesidades del mercado, siempre y cuando se respete el monto autorizado total de cincuenta millones de balboas (B/.50,000,000.00).

Monto Máximo Autorizado: los bonos se emitirán bajo un programa rotativo en cual el saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación en un solo momento, no podrá exceder la suma de cincuenta millones de balboas (B/.50,000,000.00)

Denominaciones: serán emitidos en denominaciones de mil balboas o sus múltiplos y serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir, al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Los bonos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor.

Series Emitidas:

Serie A

Monto: B/.4,000,000.00
Fecha de Emisión: 9 de septiembre de 2020
Fecha de Vencimiento 9 de septiembre de 2025
Tasa de interés: 4.50%

Serie B

Monto: B/. 10,000,000.00
Fecha de Emisión: 9 de septiembre de 2020
Fecha de Vencimiento: 9 de septiembre de 2027
Tasa de Interés: 5.00%

Garantía: el emisor podrá garantizar las obligaciones de una o varias Series de Bonos mediante un fideicomiso de Garantía. El fiduciario es MMG Bank Corporation. Las dos series emitidas, Serie A y Serie B, están garantizadas por un fideicomiso irrevocable de garantía, con una cobertura mínima de Garantía de 120%. Los bienes del Fideicomiso estarán constituidos por derechos hipotecarios y anticréticos del Contrato de Hipoteca y cualquier producto obtenido de su ejecución, y cesión de pólizas de seguro de los bienes gravados y cualesquiera dineros obtenidos producto de reclamos presentados a las aseguradoras de conformidad con los términos de la póliza respectiva.

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Bank, sobre bienes inmuebles del Fideicomitente, por un valor de B/.18,333,330. Al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo al avalúo realizado por Avinco, S. A. el valor de mercado de los bienes inmuebles es de B/.21,290,000.

Redención Anticipada: los Bonos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el Suplemento al Prospecto Informativo. Los bonos de la serie A y B podrán ser redimidos total o parcialmente a opción del emisor, a partir del segundo año.

La emisión de bonos incurrió en gastos por un total de B/.90,413 los cuales serán amortizados durante la vigencia de las emisiones, cinco (5) y siete (7) años respectivamente para las emisiones A y B.

El valor de los bonos por pagar al 30 de septiembre de 2021 se presenta de la siguiente manera:

Bonos por pagar	B/.14,000,000
Menos, costo diferido de deuda	74,619
Bonos por pagar, netos	B/13,925,381.

El valor de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2020 se presenta de la siguiente manera:

Bonos por pagar	B/.14,000,000
Menos, costo diferido de deuda	85,553
Bonos por pagar, netos	B/.13,914,447

10. Otras cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el desglose de las otras cuentas por pagar es el siguiente:

	2021	2020
I.T.B.M.S.	30,746	24,189
Abonos recibidos	22,206	22,206
	52,952	46,395

11. Capital en acciones comunes

2021 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	24.10	452,166	41,953,182
Dividendo pagado en acciones			151,865		28.87		4,384,357
Acciones en Tesoreria							(104,718)
							46,282,821

2020 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	24.10	452,166	41,953,182
Dividendo pagado en acciones			151,865		28.87		4,384,357
							46,387,539

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 norequerirá 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 limitan 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.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se distribuyeron de dividendos por B/.10,421,591 (2019: B/.9,177,177). Del total de dividendos distribuidos el año 2020, B/.4,384,357 se entregaron en acciones de la empresa, correspondiendo a 151,865 acciones adicionales. Al 30 de septiembre de 2021, se han distribuido dividendos por B/.6,968,410

12. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa de 2020 y 2019 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.

13. Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	2021	2020
Mantenimiento	82,362	40,146
Impuestos	233,466	231,215
	315,828	271,361

14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2021	2020
Honorarios por servicios profesionales	153,814	135,398
Cargos bancarios	-	82,900
Misceláneos	12,073	4,568
	165,887	222,866

15. Utilidad neta por acción y valor neto por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio de acciones en circulación	6,617,673	6,465,808
Cálculo básico de la utilidad por acción:		
Utilidad neta	6,871,227	5,052,047
Total promedio ponderado de acciones en circulación	6,617,673	6,465,808
Utilidad neta por acción	1.04	0.78

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.

16. Compromisos

Al 30 de septiembre de 2021, no existen compromisos en concepto de contratos de construcción de locales.

17. Contingencias

Al 30 de septiembre de 2021, 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.

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.

	2021 Importe en libros	2021 Valor razonable	2020 Importe en libros	2020 Valor razonable	Jerarquía del valor razonable
Activos medidos al valor razonable:					
Efectivo	1,251,880	1,251,880	1,865,210	1,865,210	Nivel 2
Cuentas por pagar relacionadas	375	375	174,724	174,724	Nivel 2
	1,252,255	1,252,255	2,039,934	2,039,934	
Pasivos financieros medidos al valor razonable:					
Cuentas por pagar	16,874	16,874	5,896	5,896	Nivel 3
Bonos por pagar	13,925,381	13,925,381	13,914,447	13,914,447	Nivel 3
	13,942,255	13,942,255	13,920,343	13,920,343	

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 expuesta, 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/. 1,251,880 (2020: B/.1,865,210). El efectivo se mantiene en un banco local, que cuenta con una calificación de grado de inversión entre de BBB- para Banco General y AA (pan) para MMG Bank, ambas 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:

		2021		
	Importe en libros	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	13,925,381	-	-	13,925,381

		2020		
	Importe en libros	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	13,914,447	-	-	13,914,447

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 2021	Saldo inicial	Flujos de efectivo	Adquisición	Pagos	Total
Bonos por pagar	14,000,000	0	0		14,000,000

			Cambios distintos al efectivo		
Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades financieras 2020	Saldo inicial	Flujos de efectivo	Adquisición	Pagos	Total
Bonos por pagar	0	14,000,000	14,000,000		14,000,000
Créditos y préstamos a corto y largo plazo	13,086,518	(13,086,518)	4,800,000	(17,886,518)	-
	13,086,518	913,482	18,800,000	(17,886,518)	14,000,000

- ***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:

	2021	2020
Total de pasivos	13,995,581	14,141,462
Menos: efectivo	1,251,880	1,865,210
Deuda neta	12,743,701	12,276,252
Total de patrimonio	180,464,342	180,666,243
Relación deuda neta al patrimonio	7.1%	6.0%

19. Impacto Covid-19

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial relacionada con la enfermedad coronavirus 2019. CoVID-19 y las acciones que se están tomando para responder impactaron a las personas, negocios y comunidades. Estos impactos incluyeron lo siguiente:

- Reducción de los ingresos por arrendamiento. La mayoría de los ingresos por alquileres provienen de propiedades arrendadas a empresas relacionadas (Véase Nota 4). La actividad comercial del Grupo Económico ha sido afectada por el cierre temporal de las empresas y comercios en la República de Panamá, con la reapertura paulatina de los bloques económicos poco a poco se fueron cancelando las obligaciones que mantenían con la empresa. Se negociaron rebajas en los cánones de arrendamiento por el periodo de cuarentena total debido a que los arrendatarios no pudieron utilizar los locales arrendados. Adicionalmente, se pactaron reducciones por distintos periodos con los arrendatarios.
- Las instalaciones y/o sucursales de los mayores arrendatarios, Cochez y Novey, estuvieron cerradas desde el 25 marzo de 2020 hasta el 1° de junio de 2020; a partir del 1ero de junio de 2020, existieron restricciones de horario para el uso de los locales arrendados. Estas medidas se han modificado a lo largo del tiempo.
- Durante los meses de febrero y marzo de 2020, la compañía relacionada Cochez y Cía. S.A. le transfirió fondos a la Empresa para la cancelación de todas las facilidades crediticias con Banco General, S.A. Dichos saldos fueron cancelados durante el periodo.

- A partir de febrero de 2021, se proyecta una disminución de 10% en los cánones de arrendamiento que la empresa recibe de parte de sus relacionadas, Cochez y Novey, en línea con los menores ingresos esperados durante el periodo.
- Manejo de riesgo de liquidez, retrasos en los pagos por algunos arrendatarios, durante el periodo de negociación de alquileres.
- La política contable para la valuación de las propiedades es anual y la última se realizó en diciembre 2020, lo cual permitió incluir adecuadamente las fluctuaciones en el valor de mercado de las propiedades luego de la etapa más difícil del CoVID-19. Las condiciones actuales causaron una afectación en el valor de mercado de las propiedades, de acuerdo a la evolución del mercado nacional (ver nota 6.2).

Estas circunstancias extraordinarias, que no pudieron ser previstas, y que escapan del control de CM Realty, S.A. se enmarcan bajo la figura de caso fortuito y fuerza mayor consagradas en el artículo 34 d del Código Civil y, en consecuencia, la Junta Directiva de CM Realty, S.A. en reunión extraordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2020, aprobó con efecto inmediato suspender temporalmente el pago de los dividendos ordinarios a los tenedores de las acciones clase B que habían sido declarados anteriormente por la Junta Directiva de la sociedad de acuerdo a un cronograma de pago los días 15 de abril, 15 de mayo, 15 de junio y 15 de julio de 2020. Los saldos en concepto de dividendos fueron cancelados mensualmente a partir del mes de septiembre hasta diciembre de 2020. El último pago en diciembre se completó con un dividendo en acciones por B/.4,384,357, según se describe en nota 11.

Los efectos conocidos por la Administración y que pueden estimarse razonablemente fueron reconocidos en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020. Con base a la mejor evidencia disponible a la fecha del balance, la Administración ha efectuado los análisis de impacto y ajustado en estos estados financieros los mismos y en base a lo anterior, los impactos más importantes estuvieron en una disminución de ingresos y una desvalorización de las propiedades de inversión. La Administración continuará monitorenado y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar su negocio en el corto, mediano y largo plazo

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.

Durante el mes de octubre y noviembre la Empresa pago un total de dividendos por el monto de B/.1,548,535 , en concepto de las acciones tipo B.

21. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros compilados por el semestre terminado el 30 de septiembre de 2021, fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 26 de noviembre de 2021.

* * * * * *

MMG BANK

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 23
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601
Apartado 0832-02453
World Trade Center
República de Panamá
www.mmgbank.com

CERTIFICACIÓN
MMG BANK CORPORATION FID-020
CM REALTY, S.A.
BONOS INMOBILIARIOS CORPORATIVOS
US$ 50.000,000.00

En nuestra condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por CM REALTY, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos inmobiliarios corporativos de hasta Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US$50.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-179-2020 de 7 de mayo de 2020, modificada mediante Resolución SMV 350-20 de 3 de agosto de 2020, (en adelante los "Bonos"); por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2021:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A y Serie B emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a catorce millones de dólares con 00/100 (US$14,000,000.00).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
   a. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía de 5 fincas propiedad de CM REALTY, S.A., según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 6,821 del 30 de septiembre de 2020 inscrita en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, cuyos valores de mercado ascienden a veintiún millones doscientos noventa mil de dólares con 00/100 (US$21,290,000.00).
   b. Dinero en efectivo por el monto de cien dólares con 00/100 (US$100.00).
   c. Derechos dimanantes de las pólizas de seguro cedidas al fideicomiso de garantía que asegura los bienes inmuebles cedidos y las indemnizaciones que las compañías de seguro paguen por razón de las mismas.
3. El patrimonio total administrado es de veintiún millones doscientos noventa mil cien dólares con 00/100 (US$ 21,290,100.00).
4. La relación de la cobertura establecida en el Prospecto Informativo de los Bonos que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso de garantía entre el monto en circulación es de 152%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos trimestres ha sido de 157% en diciembre de 2020, 152% en marzo de 2021 y de 152% en junio de 2021.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor tienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinticinco (25) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Marlelena García Maritano
Firma Autorizada