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 - 2022

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 2022
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- 22
SMV-179-2020	7 de mayo de 2020	$50,000,000	$25,700,000

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 2022, la Empresa tiene un capital de trabajo de $870,621 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 2022 y los tres trimestres anteriores:

	Septiembre - 22	**Junio - 22**	**Marzo - 22**	**Diciembre - 21**
Liquidez				
Capital de Trabajo	870,621	4,476,888	955,127	2,701,857
Razón Corriente	8.94	25.46	3.10	18.73
Recursos de Capital				
Activos financieros por Préstamos	0%	0%	0%	0%
Activos financieros por Accionistas	0%	0%	0%	0%
Activos financieros por Bonos	12.43%	12.48%	12.43%	7.0%
Activos financieros por el Patrimonio	87.52%	87.47%	87.42%	92.79%

B. Recursos de Capital

Al 30 de septiembre de 2022, el capital de la sociedad es de $46,315,205 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 2022 ascienden a una utilidad por $6,107,433 (2021: $6,871,227).

La actualización de los valores de las propiedades de inversión al cierre del año 2021, reflejó un incremento por $85,972. Al cierre del año 2020 reflejaron una disminución por $6,202,809 debido a la situación económica general del país, básicamente por efectos de la pandemia por el COVID – 19.

La próxima actualización de los valores de las propiedades de inversión se realiza al cierre del año 2022.

C. Resultados de las Operaciones

	30- Septiembre -22	30-Septiembre-21	Variación USD$	%
Ingresos por alquiler	8,609,826	7,889,577	720,249	9%
Gastos de operación	(343,265)	(315,828)	(27,437)	(8%)
Gastos generales y administrativos	(311,219)	(165,887)	(145,332)	(87%)
Otros ingresos	68,524	3,120	65,404	+100%
Gastos por emisión bonos	(47,588)	(22,199)	(25,389)	+(100%)
Gastos de intereses	(788,844)	(517,556)	(271,288)	(52 %)
Pérdida en venta de propiedad	(1,080,000)	0	(1,080,000)	+(100 %)
Utilidad neta	6,107,433	6,871,227	(763,794)	+(11 %)

Durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022, la actividad comercial de la empresa aún mantiene efectos debido a la pandemia mundial por Covid -19 aunque en este periodo se muestran signos de recuperación. Durante el 2020, año en que inició la pandemia, fue duramente 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.

La recuperación de los cánones de arrendamiento luego de los acuerdos de rebajas del año 2020 y 2021 es la causa de la variación en los ingresos. Los gastos de operación aumentan por el registro de los impuestos de inmuebles con la adquisición de una nueva propiedad.

Los gastos generales, por su parte, aumentan por las comisiones pagadas en venta de propiedad y mayores gastos de honorarios profesionales.

D. Análisis de Perspectivas

Para el periodo 2022, se espera que las operaciones de la empresa tengan un rango aproximado de un -5% a +5%.

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 2022

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 <u>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).</u>

   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 2022.

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

MMG BANK

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 23
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel: (507) 265-7800
Fax: (507) 265-7801
Apartado 0832-02493
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 2022:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A, Serie B, Serie C, Serie D, Serie E, Serie F, emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a veinticinco millones setecientos mil dólares con 00/100 (US$25,700,000.00).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
   a. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía, 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, se adicionan fincas 282392, 367464, 446151 que consta en Escritura Pública No. 4,463 de 4 de mayo 2022, cuyos valores de mercado de todas la fincas ascienden a treinta y un millones setecientos sesenta mil dólares con 00/100 (US$31,760,000.00).
   b. Dinero en efectivo por el monto de cien dólares con 00/100 (US$100.00).
   c. Derechos dimanantes de las pólizas de seguro cedidas al fideicomiso de garantía que asegura los bienes inmuebles cedidos y las indemnizaciones que las compañías de seguro paguen por razón de éstas.
3. El patrimonio total administrado al 30 de septiembre de 2022 es de treinta y un millones setecientos sesenta mil cien dólares con 00/100 (US$ 31,760,100.00).
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 de las series garantizadas es de 124%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos trimestres ha sido de 152% en diciembre de 2021, de 146% en marzo de 2022 y 146% en junio 2022.
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 veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Mario de Diego Gambotti
Firma Autorizada

CM Realty, S. A.

Estados financieros por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022

"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	Página
Informe de Compilación	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancia o pérdida	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	6 - 26

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

A los Accionistas y Junta Directiva

CM REALTY, S. A.

Hemos compilado los estados financieros que se acompañan de **CM REALTY, S. A.**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, para el primer trimestre finalizado en esa misma fecha. De igual forma, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Estos estados financieros interinos han sido preparados con base a los registros contables de la empresa al 30 de septiembre de 2022. Nuestra labor consistió en realizar una revisión de estas operaciones y compilar dicha información en la preparación de los estados financieros interinos a fin de cumplir con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 de Información Financiera Interina.

La Administración de la empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos de conformidad con la Norma Internacional No. 34, Información Financiera Intermedia, de las Normas Internacionales de Información Financiera y del Control Interno que la administración determine a fin de permitir que la preparación de los estados financieros interinos esté libre de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Los estados financieros interinos de **CM REALTY, S. A.** al 30 de septiembre de 2022, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera. El alcance del trabajo realizado es sustancialmente menor que el utilizado en una auditoria, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto. Por consiguiente, no expreso una opinión.

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, la cual regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de compilación se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- La persona que ha ejecutado el trabajo de compilación es Sabas Alberto Coronado D. con número de idoneidad de contador público autorizado (CPA) No. 4457

Panamá, República de Panamá

25 de noviembre de 2022

Sabas Alberto Coronado D.

Contador Público Autorizado No. 4457

CM Realty, S.A.

Estado de situación financiera
30 de septiembre de 2022
(En balboas)

Activos	**Notas**	**2022**	**2021**
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	5	297,317	2,620,818
Gastos anticipados		97,926	-
Otros activos		584,899	233,400
Total de activos corrientes		980,142	2,854,217
Cuentas por cobrar relacionadas	4	7,245,557	1,009,125
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	6	194,226,871	191,304,867
Construcción en proceso	7	3,610,533	128,730
Alquileres por cobrar a futuro	8	-	40,811
Total de activos no corrientes		197,837,405	191,474,408
Total de activos		206,063,104	195,337,750
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		16,909	28,656
Cuentas por pagar relacionadas	4	160	29,552
Otras cuentas por pagar	10	92,451	94,153
Total de pasivos corrientes		109,521	152,361
Pasivo no corriente			
Bonos por pagar, netos	9	25,617,359	13,929,026
Total de pasivos		25,726,880	14,081,388
Patrimonio			
Acciones comunes	11	46,315,205	46,374,368
Utilidades no distribuidas		134,021,018	134,881,995
Total de patrimonio		180,336,223	181,256,363
Total de pasivos y patrimonio		206,063,104	195,337,750

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 2022

(En balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos por alquiler	4,8,19	8,609,826	7,889,577
Gastos de operación	4, 13	(343,265)	(315,828)
Gastos generales y administrativos	14	(311,219)	(165,887)
Gastos por emisión de bonos	9	(47,588)	(22,199)
Otros ingresos		68,524	3,120
Pérdida en venta de propiedad	6	(1,080,000)	-
Gastos de intereses	9	(788,844)	(517,556)
Utilidad neta		6,107,433	6,871,227

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 2022
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1	46,387,539	134,278,704	180,666,243
Utilidad neta		-	9,894,503	9,894,503
Dividendos declarados	11	-	(9,291,213)	(9,291,213)
Dividendos en acciones	11	-	-	
Costo de emisión de acciones		(8,125)	-	(8,125)
Acciones en tesoreria		(5,046)		(5,046)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11	46,374,368	134,881,994	181,256,362
Utilidad neta			6,107,433	6,107,433
Dividendos declarados	11		(6,968,409)	(6,968,409)
Costo de emisión de acciones		5,046		5,046
Acciones en tesorería	11	(64,209)		(64,209)
Saldo al 30 de septiembre de 2022		46,315,205	134,021,018	180,336,223

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 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		6,107,433	6,871,227
Ajustes por:			
Pérdida en venta de propiedad	6	(1,080,000)	-
Alquileres por cobrar a futuro	8	40,811	10,988
Gastos de intereses		(788,844)	343,778
		4,279,400	7,225,993
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Disminución en gastos pagados por anticipado		(97,926)	(155,147)
Aumento en otros activos corrientes		(346,453)	(196,235)
Disminución en cuentas por pagar relacionadas		(29,392)	(171,334)
Aumento en cuentas por cobrar relacionadas		(6,236,432)	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores		(11,749)	2,540
Aumento en otras cuentas por pagar		(1,702)	5,999
Efectivo proveniente de las actividades de operación		(2,444,254)	6,711,816
Intereses pagados		788,844	(343,778)
Efectivo neto (usado) proveniente de las actividades de operación		(1,655,409)	6,368,038
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Construcción en proceso		(3,481,804)	0
Adquisición de propiedades	7	(1,842,004)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(5,323,808)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Amortización de bonos		-	7,290
Dividendos pagados		(6,968,409)	(4,645,606)
Producto de emisión de bonos		11,688,333	-
Acciones en tesorería		(64,209)	(116,808)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento		4,655,715	(4,755,124)
Aumento (disminución) neta del efectivo		(2,323,502)	1,612,914
Efectivo al inicio del año	5	2,620,818	1,865,210
Efectivo al final del año	5	297,316	3,478,124

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.

Mediante escritura pública No. 13154 se protocolizó la fusión por absorción de CM REALTY, S. A. (sociedad absorvente) con Los Angeles Assets Group, S. A. (sociedad absorbida). Dicha sociedad era propietaria de una plaza comercial cuya actividad es el alquiler de locales. En virtud de dicha fusión, CM Realty, S. A. absorbe todos los activos, pasivos y operaciones de la sociedad absorbida. La escritura pública fue inscrita en el Registro Público el 28 de junio de 2022.

El efecto de dicha fusión en los libros contables de CM Realty, S. A. se detalla a continuación:

Propiedades de inversión inmobiliaria	B/	9,002,004
Banco		(8,767,636)
Cuentas por cobrar clientes		11,091
Gastos pagados por anticipado		74,346
Cuentas por pagar relacionadas		(98,150)
Ingresos por alquileres		(245,459)
Gastos	B/.	23,804

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en ciudad de Panamá, Vía Tocumen, Final, Edificio Cochez. Al 30 de septiembre de 2022, 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 (NIIF's) y regulaciones

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

Para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones de las mismas (en adelante, "CINIIF"), que no tuvieron un impacto en los estados financieros de la Compañía.

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).

Impacto de la aplicación inicial de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de septiembre de 2021 - Enmienda a la NIIF 16

2.2 *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*
Enmienda a la NIC y NIIF	*Revelación de políticas contables*
Enmienda a la NIC 8	*Definición de estimación contable*
Enmienda a la NIC12	*Activo diferido relacionados a activos y pasivos provenientes de una sola transacción*

La Empresa no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable en 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

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de las propiedades de inversión. Por lo general, el costo histórico se base en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaria para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros están determinados sobre esta base, excepto por las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, tal como el valor en uso de la NIC 36.

En adición, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable están clasificados en Nivel 1, 2 y 3 basado en el grado en que sean observadas los datos de entrada a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen como sigue:

- Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a lo que la Empresa puede acceder en la fecha de medición;
- Nivel 2: Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, ya sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3: Los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

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 en banco, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y los bonos 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.

3.4.3 Bonos por pagar

Los bonos por pagar son reconocidos inicialmente al costo que corresponde, al valor razonable de la contraprestación recibida, posteriormente son medidos al costo amortizado.

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base de acumulación y se calculan en función del capital pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros de efectivo a través de la vida esperada de la obligación.

3.4.4 Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

3.4.4.1 Instrumentos de capital

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una Empresa después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Empresa se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Empresa se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Empresa.

3.4.6 Deterioro de activos financieros

La Empresa reconoce las pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Empresa mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- Instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Empresa considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye

información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Empresa y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

3.5 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.

3.6 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 2022, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados.

3.7 Deterioro de activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Empresa, es revisado a la fecha de reporte para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

3.8 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, fueron suscritos acuerdos especiales para algunos contratos de arrendamiento.

3.8.1 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 Información de segmento

Un segmento de operación es un componente de la Empresa que se dedica a actividades de negocio de las cuales se puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Empresa.

Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por la Administración, fungiendo como Ejecutivo Principal de la Empresa para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible.

Al 30 de septiembre de 2022 la Empresa mantiene un (1) segmento operativo, alquiler de locales.

3.12 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.**

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:

	2022	2021
Cuentas por cobrar:		
Geo. F. Novey, Inc.	5,034,598	1,009,125
Cochez y Cia. S. A.	1,514,754	
CMGR Los Pueblos, S. A.	696,205	
	7,245,557	1,009,125
Cuentas por pagar:		
Cochez y Cía. S. A.		
	160	29,552
Ingresos por alquileres:		
Cochez y Cía. S. A.	4,081,412	3,959,247
Geo. F. Novey, Inc.	3,813,764	3,689,886
	7,895,176	7,649,133
Gastos por mantenimientos:		
Asociación de Propietarios de Parque Industrial Tocumen	18,000	18,000
	18,000	18,000

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.

Al 30 de septiembre de 2022, el 92% de los ingresos provienen de alquileres a partes relacionadas (2021: 97%)

5. Efectivo en bancos

Un detalle del efectivo en bancos se presenta a continuación:

	2022	2021
Cuentas corrientes:		
Banco General, S. A.	229,295	2,506,567
MMG Bank, S.A.	66,822	113,051
Banistmo	1,200	1,200
	297,317	2,620,818

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)

	2022		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	99,534,406	91,770,461	191,304,867
Adiciones	5,401,202	3,600,802	9,002,004
Salida por venta de propiedad	(3,475,220)	(2,604,780)	(6,080,000)
Saldo al final	101,460,388	92,766,483	194,226,871

	2021		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	100,639,701	92,093,194	192,732,895
Salida de propiedad vendida	(1,150,000)	(364,000)	(1,514,000)
Utilidad neta por cambios en el valor razonable de la proiedad de inversión	44,705	41,267	85,972
Saldo al final	99,534,406	91,770,461	191,304,867

El mes de marzo de 2022 se vendió una propiedad cuyo valor razonable según libros era de B/.6,080,000 por un valor de B/.5,000,000 generando una pérdida de B/.1,080,000 El año terminado el 31 de diciembre de 2021 una propiedad de inversión cuyo valor razonable según libros era de B/.1,514,000 se vendió por valor de B/.1,200,000, generando una pérdida de B/.314,000.

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 Se incorporaron nuevas propiedades para garantizar los bonos emitidos el primer trimestre del año por B/.11,700,000 En mayo de 2022 se inscribió aumento del fideicomiso a B/.31,760,000

6.2 *Medición del valor razonable*

Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.194,226,871 (2021: B/.191,304.867) 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 2021, una utilidad por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue reconocida por un valor de B/.85,972 (2020: Pérdida de B/.6,202,809). El valor acumulativo de la ganancia no realizada por registro a valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 es de B/ 114,349,032 (2020: B/.114,263,060), y forman parte de las utilidades retenidas, pero no están disponibles para distribución de dividendos. La próxima revisión del valor razonable se realizará al finalizar el periodo 2022.

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 31 de diciembre 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 2021.

Variables no observadas significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno entre B/.10.05 a B/ 1,300.00 el m² (2020: B/.26.40 a B/.1,300.00 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- Costo de reemplazo entre B/.401 a B/ 1,628.00 el m² (2020: B/.417 a B/.1,587.50 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.0.97 a B/.9.16 el m² (2020: B/.1.07 a B/.10.48 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 (2020: 99%, 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 2022	Técnica de valuación	Insumos no observables	Cambios posibles en el insumo	Cambios en el valor razonable +/-
Propiedades de inversión	194,226,871	Valor de mercado	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	10,305,894
		Valor de reemplazo	Costo de construcción por metro cuadrado	10%	5,330,635

Descripción	al 31 de diciembre 2021	valuación	no observables	en el insumo	razonable +/-
Propiedades de inversión	191,304,867	Valor de mercado	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	10,305,894
		Valor de reemplazo	Costo de construcción por metro cuadrado	10%	5,330,635

- 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 2022, la construcción en proceso consiste principalmente de terrenos y edificaciones en proceso de habilitarse para ser alquilados como locales comerciales. por el monto de B/.3,610,533 (2021: 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. No existe saldo al 30 de septiembre de 2022 (31 de diciembre de 2021: B/.40,811).

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/.40,811 (2021: B/. 10,988), producto de la aplicación de esta norma.

9. Bonos por pagar

Al 30 de septiembre de 2022, la empresa mantenía B/.25,700,00 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 2022: B/.25,700,000

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).

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)

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
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
Fecha de Emisión: 9 de septiembre de 2020
Fecha de Vencimiento: 9 de septiembre de 2027
Tasa de Interés: 5.00%

Serie C
Monto: B/. 2,500,000
Fecha de Emisión: 8 de marzo de 2022
Fecha de Vencimiento: 8 de marzo de 2024
Tasa de Interés: 3.25%

Serie D
Monto: B/. 2,500,000
Fecha de Emisión: 8 de marzo de 2022

Fecha de Vencimiento: 8 de marzo de 2026
Tasa de Interés: 4.0%

Serie E
Monto: B/. 3,200,000
Fecha de Emisión: 8 de marzo de 2022
Fecha de Vencimiento: 8 de marzo de 2028
Tasa de Interés: 4.5%

Serie F
Monto: B/. 3,500,000
Fecha de Emisión: 15 de marzo de 2022
Fecha de Vencimiento: 15 de marzo de 2028
Tasa de Interés: 4.5%

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 cinco series A y 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.

Durante el mes de marzo de 2022, el emisor emitió Bonos adicionales en Series C, D, E y F por el total de once millones setecientos mil dólares, los cuales también están garantizados mediante el fideicomiso de garantía.

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/.31,760,000 de acuerdo al avalúo realizado por Avinco, S. A. al 31 de diciembre de 2021.

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, B, C, D, E y F 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 2022 se presenta de la siguiente manera:

	2022	2021
Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Adiciones	11,700,000	-
Costo de emisión de deuda	(82,641)	(70,974)
	25,617,359	13,929,026

10. Otras cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el desglose de las otras cuentas por pagar es el siguiente:

	2022	2021
I.T.B.M.S.	33,596	62,315
Abonos recibidos	14,206	14,206
Ingresos diferidos prima de bonos	44,650	
Cuentas por pagar varias		17,632
	92,452	94,153

11. Capital en acciones comunes

2022 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	460,290	41,945,057
Dividendo pagado en acciones			151,865		28.87		4,384,357
Acciones en Tesoreria							(64,209)
							46,315,205

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	460,290	41,945,057
Dividendo pagado en acciones			151,865		28.87		4,384,357
Acciones en Tesoreria							(5,046)
							46,374,368

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 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 semestre terminado el 30 de septiembre de 2022, se distribuyeron de dividendos por B/.6,968,409 (2021: B/. 6,968,410).

12. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa de 2021 y 2020 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 Articulo 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:

	2022	2021
Mantenimiento	76,173	82,362
Impuestos	307,625	233,466
	383,798	315,828

14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2022	2021
Honorarios por servicios profesionales	227,553	153,814
Comisiones	21,197	-
Misceláneos	21,936	12,073
	270,686	165,887

15. Utilidad neta por acción y valor neto por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

Saldo al inicio de acciones en circulación	6,617,673	6,617,673
Cálculo básico de la utilidad por acción:		
Utilidad neta	6,107,433	6,871,227
Total promedio ponderado de acciones en circulación	6,617,673	6,617,673
Utilidad neta por acción	0.92	1.04

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 2022, existe un compromiso de construcción y venta de un local comercial, el cual está en fase de desarrollo. La fecha de entrega estimada es en el 2024.

17. Contingencias

Al 30 de septiembre de 2022, 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, con un potencial costo máximo de B/.200,000. 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.

	2022		2021		Jerarquía del
Activos medidos al valor razonable:	Importe en libros	Valor razonable	Importe en libros	Valor razonable	valor razonable
Efectivo	297,317	2397,317	2,620,818	2,620,818	Nivel 2
Pasivos financieros medidos al valor razonable:					
Cuentas por pagar	16,909	16,909	28,656	28,656	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	160	160	29,552	29,552	Nivel 3
Bonos por pagar	17,069	17,069	13,929,027	13,929,027	Nivel 2

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.

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/.297,317 (2021: B/.2,620,818). El efectivo se mantiene principalmente en dos bancos locales, los cuales cuentan 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:

		2022		
	Importe en libros	**6 meses o menos**	**7 a 12 meses**	**Más de un año**
Bonos por pagar	25,617,359	-	-	25,617,359

		2021		
	Importe en libros	**6 meses o menos**	**7 a 12 meses**	**Más de un año**
Bonos por pagar	13,929,026	-	-	13,929,026

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 2022	**Saldo inicial**	**Flujos de efectivo**	**Adquisición**	**Pagos**	**Total**
Bonos por pagar	14,000,000	11,700,000	11,700,000		25,700,000

			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

- ***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:

	2022	**2021**
Total de pasivos	25,726,880	14,081,388
Menos: efectivo	297,317	2,620,818
Deuda neta	25,429,563	11,460,570
Total de patrimonio	180,336,223	181,256,363
Relación deuda neta al patrimonio	14.1%	6.8%

19. Impacto Covid-19

Al 30 de septiembre de 2022 es claro que la pandemia del coronavirus 2019 (COVID-19) ha afectado a la economía mundial desde el año 2020 y aún sus efectos se mantienen. Prácticamente todas las industrias enfrentaron desafíos asociados con problemas de liquidez y sectores específicos como el transporte aéreo y de carga, el entretenimiento, el comercio minorista, restaurantes, hotelería y el turismo experimentaron una disminución operativa significativa debido a las medidas de cuarentena adoptadas en los diferentes países, incluyendo Panamá. Sin embargo, para el periodo 2021 y primer semestre del año 2022, estos efectos adversos han comenzado a disminuir debido a la reactivación económica que ha permitido la reanudación del desarrollo de la actividad productiva, logrando una mejora en los niveles de empleo, ingreso de los hogares y la contención de la inflación entre otros.

Durante el periodo 2021 aún se mantuvieron cánones de alquiler especiales, los cuales empezaron a regularizarse el año 2022.

Esta situación es evaluada periódicamente por la Administración para tomar todas las medidas oportunas. Los efectos sobre el desempeño y la posición financiera de la Empresa se incluyen en las notas adjuntas de los Estados. Asimismo, la Empresa consideró el entorno económico actual, incluyendo los efectos de la pandemia de COVID-19 sobre el negocio en la preparación del Estado de Situación Financiera, teniendo en cuenta la mejor información confiable disponible y las estimaciones realizadas a la fecha de preparación y emisión de los estados financieros, relacionados con una pandemia de esta magnitud

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 aprobados para emisión y, con excepción de lo que se detalla más abajo, se determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

Durante el mes de enero a septiembre de 2022 la Empresa declaró dividendos a razón de 0.117 por acción clase B, sumando un total de B/.6,968,409

21. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros compilados por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 25 de noviembre de 2022.

* * * * * *