

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 e Informe de los auditores independientes del 2 de abril de 2024

“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. y Subsidiaria

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado consolidado de situación financiera	5
Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 - 34

Informe de los auditores independientes a la Junta Directiva y Accionistas de CM Realty, S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **CM Realty, S.A.** (la Empresa) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado de consolidado de flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, y así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **CM Realty, S.A.** al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidado correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas internacionales de información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son los asuntos clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Deloitte.

Valor razonable de las Propiedades de Inversión

Ver Notas 3.5 y 6 de los Estados Financieros Consolidados

Asunto clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión suman B/.216,079,874 representan el 91% de los activos de la Empresa y son registrados al valor razonable. Estas partidas fueron significativas en nuestra auditoría debido a la importancia del saldo de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados tomados en conjunto y a los juicios y estimaciones significativas que se requieren para determinar los valores razonables.

Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluyen, entre otros:

- a) Evaluamos los controles internos sobre el proceso de la valuación de las propiedades de inversión.
- b) Utilizamos nuestros propios especialistas para evaluar el trabajo del especialista externo en una muestra de avalúos, incluyendo:
 - (i) Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
 - (ii) Los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con propósito de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF's.
 - (iii) Reproceso de las metodologías utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable.
- c) Hemos evaluado la calificación y competencia de los especialistas externos en el mercado e independencia con la Empresa.
- d) Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros consolidados y el informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo de la Empresa y que la Empresa atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Deloitte.

Responsabilidades de la Administración y los responsables del gobierno de la Empresa por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Empresa o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Empresa.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.

Deloitte.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Empresa para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Empresa. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

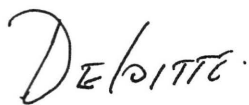
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

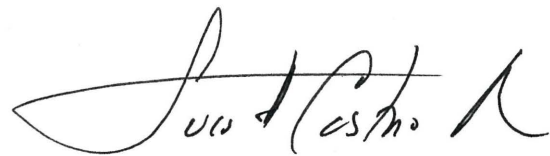
Otros requerimientos legales y reglamentarios

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Luis Antonio Castro R., Socio y Climaco Martinez, Gerente.



Deloitte, Inc.



Luis Antonio Castro R.
CPA No. 6670

2 de abril de 2024
Panamá, República de Panamá

CM Realty, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Activos	Notas	2023	2022
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	5	3,951,543	987,936
Cuentas por cobrar relacionadas	4	-	1,025,368
Otros activos	6	769,508	7,546
Total de activos corrientes		4,721,051	2,020,850
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	216,079,874	211,763,878
Propiedades de inversión bajo construcción y terrenos para futuro desarrollo	8	15,798,286	13,599,003
Gastos pagados por anticipado		389,866	-
Total de activos no corrientes		232,268,026	225,362,881
Total de activos		236,989,077	227,383,731
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	9	15,935	29,414
Bonos por pagar, netos	10	3,000,000	-
Otras cuentas por pagar	11	395,951	90,190
Total de pasivos corrientes		3,411,886	119,604
Pasivos no corriente			
Otras cuentas por pagar	11	6,446,648	6,228,279
Bonos por pagar, netos	10	26,703,912	25,688,256
Total de pasivos		36,562,446	32,036,139
Patrimonio			
Acciones comunes	12	46,325,405	46,271,051
Utilidades no distribuidas		154,098,483	149,071,744
Total patrimonio atribuible a los propietarios		200,423,888	195,342,795
Participación no controladora		2,742	4,797
Total de patrimonio		200,426,630	195,347,592
Total de pasivos y patrimonio		236,989,077	227,383,731

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

CM Realty, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral

por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos por alquiler	4	12,447,760	12,647,117
Pérdida en venta de propiedad	7	-	(1,080,000)
Gastos de operación	4, 14	(516,898)	(466,538)
Gastos generales y administrativos	4,15	(403,582)	(386,368)
Cambio en valor razonable		4,315,996	13,829,759
Utilidad operativa		<u>15,843,276</u>	<u>24,543,970</u>
Otros ingresos		122,637	93,213
Gastos por emisión de bonos		(13,449)	(50,883)
Gastos de intereses		<u>(1,307,427)</u>	<u>(1,105,338)</u>
Utilidad neta del año		<u>14,645,037</u>	<u>23,480,962</u>
Resultado atribuible a:			
Participación controladora		14,647,092	-
Participación no controladora		(2,055)	-
		<u>14,645,037</u>	<u>-</u>
Utilidad por acción básica y diluida	16	<u>2.21</u>	<u>3.55</u>

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

CM Realty, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio atribuible a los propietarios	Participación no controladora	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5	46,374,368	134,881,994	181,256,362	-	181,256,362
Utilidad neta		-	23,480,962	23,480,962	-	23,480,962
Dividendos declarados	12	-	(9,291,212)	(9,291,212)	-	(9,291,212)
Emisión de acciones		-	-	-	4,797	4,797
Costo de emisión de acciones		(12,560)	-	(12,560)	-	(12,560)
Acciones en tesorería	12	(90,757)	-	(90,757)	-	(90,757)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		46,271,051	149,071,744	195,342,795	4,797	195,347,592
Utilidad neta		-	14,647,092	14,647,092	(2,055)	14,645,037
Dividendos declarados	12	-	(9,620,353)	(9,620,353)	-	(9,620,353)
Emisión de acciones	12	100,009	-	100,009	-	100,009
Costo de emisión de acciones		(16,836)	-	(16,836)	-	(16,836)
Acciones en tesorería	12	(28,819)	-	(28,819)	-	(28,819)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		46,325,405	154,098,483	200,423,888	2,742	200,426,630

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

CM Realty, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		14,645,037	23,480,962
Ajustes por:			
Ganancia por revaluación de propiedad de inversión	7	(4,315,996)	(13,829,759)
Pago basado en acciones	4	100,009	-
Pérdida en venta de propiedad	7	-	1,080,000
Alquileres por cobrar a futuro		-	40,811
Gastos de intereses		1,307,427	1,090,758
		<u>11,736,477</u>	<u>11,862,772</u>
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Disminución en otros activos corrientes		958	230,896
Disminución en cuentas por pagar relacionadas		-	(380,946)
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar relacionadas		1,025,368	(16,243)
(Aumento) en gastos pagados por anticipado		(389,865)	-
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar proveedores		(13,479)	756
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar		162,170	(3,963)
		<u>12,521,629</u>	<u>11,693,272</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación		<u>12,521,629</u>	<u>11,693,272</u>
Intereses pagados		<u>(930,887)</u>	<u>(1,090,758)</u>
		<u>11,590,742</u>	<u>10,602,514</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Producto de venta de propiedad		-	5,000,000
Propiedades de inversión bajo construcción		(2,199,283)	(12,995,125)
Adelanto a compra de terreno	6	(762,920)	(124,000)
Adquisición de propiedades		-	(12,709,252)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(2,962,203)</u>	<u>(20,828,377)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados		(9,620,353)	(9,291,212)
Emisión de bonos	10	4,001,076	11,759,231
Aporte de accionista minoritario en proyecto		-	6,228,279
Costo de emisión de acciones		(16,836)	(12,560)
Acciones en tesorería		(28,819)	(90,757)
		<u>(5,664,932)</u>	<u>8,592,981</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(5,664,932)</u>	<u>8,592,981</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		2,963,607	(1,632,882)
Efectivo al inicio del año		<u>987,936</u>	<u>2,620,818</u>
Efectivo al final del año	5	<u>3,951,543</u>	<u>987,936</u>

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

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

1. Información general

CM Realty, S. A. y Subsidiaria, (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 del 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 No.706 del Código Fiscal.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, la Empresa adquirió una propiedad de inversión a través de la adquisición del 100% de las acciones de Los Angeles Assets Group, S.A., por un valor de B/.9,002,004. Mediante escritura pública No.13154 se protocolizó la fusión por absorción de CM Realty, S. A. (sociedad absorbente) con Los Angeles Assets Group, S. A. (sociedad absorbida) inscrita en el Registro Público el 28 de junio de 2022. 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. al mes de junio de 2022 se detalla a continuación:

Propiedades de inversión inmobiliaria	9,002,004
Préstamo por pagar 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	23,804

CMGR Los Pueblos, S. A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, que inició operaciones en agosto de 2022. Su principal actividad es el desarrollo de una propiedad la cual posteriormente realizará la actividad de centro comercial. CMGR Los Pueblos, S. A. es una entidad 52.04% poseída por CM Realty, S.A.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en ciudad de Panamá, Vía Tocumen, Final, Edificio Cochez. Al 31 de diciembre de 2023, 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)

2.1 Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Empresa ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés) que son obligatorias para periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

NIIF 17 - Contratos de seguro (incluyendo las enmiendas a NIIF 17 de junio 2020 y diciembre de 2021)

La Empresa ha adoptado NIIF 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 - Contratos de seguro.

NIIF 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

La Empresa no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la NIIF 17.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2- Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

La Empresa ha adoptado las enmiendas de la NIC 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en NIC 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos a la utilidad - Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Las enmiendas a la NIC 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de NIC 12.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos a la utilidad – Reforma fiscal internacional – Pilar 2

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. El IASB enmendó el alcance de la NIC 12 para aclarar que el estándar aplica a impuestos que surgen de leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas del modelo Pilar 2 publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”), incluyendo leyes fiscales que implementen impuestos domésticos calificados adicionales mínimos como se describen en dichas reglas.

Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requerimientos para impuestos diferidos en NIC 12, para que una entidad no reconozca o revele información sobre impuestos diferidos activos y pasivos relacionados con impuestos que surgen por la aplicación del Pilar 2.

Continuando con las enmiendas, se requiere que la Empresa revele que ha aplicado la excepción y revele en forma separada su gasto o ingreso por impuesto corriente relacionado con la aplicación de Pilar 2.

Enmiendas a NIC 8 - Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

2.2 Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a NIC 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes</i>
Enmiendas a NIC 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a NIC 7 y NIIF 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a NIIF 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso</i>
NIIF S1 y NIIF S2	<i>Requisitos generales para revelación de información financiera relacionada con sostenibilidad e Información a revelar sobre el clima</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Empresa en períodos futuros:

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias o pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

Enmiendas a NIC 1 - Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como circulantes y no-circulantes

Las enmiendas a NIC 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del período de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

Enmiendas a NIC 1 - Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Enmiendas a NIC 7 - Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 - Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento

Las enmiendas adicionan una revelación en NIC 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En adición, NIIF 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no esta definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

Enmiendas a NIIF 16 - Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso

Las enmiendas a NIIF 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la NIIF 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en NIIF 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en NIIF 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la NIIF 16.

NIIF S1 - Requisitos generales para revelación de información financiera relacionada con sostenibilidad y S2 - Información a revelar sobre el clima:

En junio de 2023, el “International Sustainability Standards Board (ISSB)” emitió las NIIF S1 y S2, las cuales tienen como objetivo principal que las compañías revelen como se espera que los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad (y clima) pudieran afectar a la operativa de estas, sus flujos de efectivo, acceso a financiamiento, costo del capital, entre otros aspectos, tanto a corto, mediano y largo plazo.

Estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2024, aunque cada jurisdicción definirá la fecha obligatoria para su adopción. A la fecha, estas normas son de adopción voluntaria en Panamá, de igual forma, el Fondo se encuentra en el proceso de revisión y evaluación de los impactos que traerán la adopción de estas normas.

La Administración se encuentra en proceso de evaluación del impacto de estas normas en las revelaciones de los estados financieros consolidados del año en que entre en vigencia.

En adición, la Administración no espera que las siguientes normas enmiendas tengan un impacto material sobre los estados financieros consolidados de la Empresa cuando se adopten:

NIC 21

Los efectos de las variaciones de los tipos de cambio. – Falta de intercambiabilidad

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

3. Base de presentación y políticas de contabilidad materiales

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de las propiedades de inversión, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

3.2.1 Costo histórico

Por lo general, el costo histórico se base en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

3.2.2 Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría 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 consolidados 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 consolidados 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.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

3.4 *Negocio en marcha*

La Administración, tienen, en el momento de aprobar los estados financieros consolidados, una expectativa razonable de que la Empresa cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. En consecuencia, continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados.

3.5 *Base de consolidación*

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones de CM Realty, S.A. y la subsidiaria controlada por ésta: CMGR Los Pueblos, S. A. El control se obtiene cuando se cumplen todos los criterios a continuación:

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Empresa reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Empresa tiene menos de la mayoría de los derechos de votos de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los votos son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. La Empresa considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de votos en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El tamaño de la participación de la Empresa del derecho a voto en relación con el tamaño y la dispersión de la tenencia de los tenedores de voto;
- Derecho a votos potenciales mantenidos por la Empresa, otros tenedores de votos u otras partes;
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Algunos factores o circunstancias que indiquen que la Empresa tiene, o no tenga, la actual capacidad para dirigir las actividades relevantes en el momento que las decisiones necesiten ser tomadas, incluyendo los patrones de voto en la reunión previa de junta de accionistas.

La subsidiaria es consolidada desde la fecha en que la Empresa obtiene control hasta el momento en que el control termina. Los resultados de la subsidiaria adquirida o dispuesta durante el año son incluidos en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de la disposición, según sea apropiado.

En caso de ser necesario, los ajustes son realizados a los estados financieros consolidados de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables de la Empresa.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre miembros de la Empresa son eliminados por completo en la consolidación.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

3.6 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:

3.6.1 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.

Los saldos en bancos para los que existen restricciones contractuales para su uso son incluidos en efectivo a menos que dichas restricciones resulten en un saldo de bancos que ya no cumpla con la definición de efectivo. Si las restricciones contractuales para el uso del efectivo se extienden por más de doce meses después de la fecha de cierre del período de reporte, los montos relativos son clasificados como no corrientes en los estados de posición financiera.

3.6.2 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.

3.6.3 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 consolidados.

3.6.4 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.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

3.6.5 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.

3.6.5.1 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.

3.6.6 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.

3.7 *Propiedades de inversión*

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

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.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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.

3.8 Construcciones en proceso

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

También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción las cuales son capitalizadas como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados. Al 31 de diciembre de 2023, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados.

3.9 Ingresos por alquileres

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral 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.

3.10 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.

3.11 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la Empresa 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.

3.12 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.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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 31 de diciembre de 2023 la Empresa mantiene un (1) segmento operativo, alquiler de locales.

3.13 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 consolidados. 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.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

4. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	2023	2022
Cuentas por cobrar:		
Geo. F. Novey, Inc.	-	1,015,690
Cochez y Cía. S. A.	-	9,678
	<u>-</u>	<u>1,025,368</u>
Ingresos por alquileres:		
Cochez y Cía. S. A.	5,639,042	5,482,015
Geo. F. Novey, Inc.	6,329,356	6,575,972
	<u>11,968,398</u>	<u>12,057,987</u>
Gastos por mantenimientos:		
Asociación de Propietarios de Parque Industrial Tocumen	24,000	24,000
	<u>24,000</u>	<u>24,000</u>

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. Notas al estado de flujos de efectivo

5.1 Efectivo en bancos

Un detalle del efectivo en bancos se presenta a continuación:

	2023	2022
Cuentas corrientes:		
Banco General, S. A.	3,547,150	930,575
MMG Bank, S.A.	403,193	56,161
Banistmo	1,200	1,200
	<u>3,951,543</u>	<u>987,936</u>

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

5.2 Cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación

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

Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades financieras 2023	Saldo inicial	Adquisición	Pagos	Cambios distintos al efectivo	Total
Bonos por pagar	25,700,000	4,000,000	-	-	29,700,000
Acciones comunes	46,271,051	-	(28,819)	83,173	46,325,405

Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades financieras 2022	Saldo inicial	Adquisición	Pagos	Cambios distintos al efectivo	Total
Bonos por pagar	14,000,000	11,700,000	-	-	25,700,000
Acciones comunes	46,374,368	-	(28,819)	(12,560)	46,332,989

6. Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	2023	2022
Adelantos a compra de terrenos	762,920	-
Cuentas por cobrar clientes	6,588	1,257
Otros activos	-	6,289
	<u>769,508</u>	<u>7,546</u>

Con fecha de 12 de enero de 2023, la Empresa suscribió un contrato para la adquisición de un terreno por un valor de B/.2,407,668 para el desarrollo de un nuevo proyecto comercial. Al 31 de diciembre de 2023, se ha cancelado el abono por B/.240,767. El saldo remanente será pagado una vez la escritura sea debidamente inscrita en el Registro Público.

Con fecha 19 de junio de 2023, la Empresa suscribió un contrato para la adquisición de acciones de una sociedad cuyo único activo es un terreno, por B/.2,300,000. Conforme a los términos del contrato, la Empresa ha efectuado pagos por valor de B/.218,500. El saldo insoluto será cancelado una vez la escisión de la finca esté inscrita en el Registro Público, a través de una carta promesa de pago emitida por un banco de licencia general.

Con fecha de 4 de septiembre de 2023, la Empresa suscribió un contrato para la adquisición de acciones de una sociedad cuyo único activo es un terreno, por B/.1,288,729. Conforme a los términos del contrato, la Empresa ha efectuado pagos por valor de B/.122,429. El saldo insoluto será cancelado una vez la segregación de la finca esté inscrita en el Registro Público, a través de una carta promesa de pago emitida por un banco de licencia general. Aplican otras condiciones en cuanto a la instrumentación de la segregación de la finca y el endoso de las acciones, para que sea efectivo el pago.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Con fecha 26 de junio de 2023, la Empresa suscribió un contrato para la adquisición de acciones de una sociedad cuyo único activo es un terreno, por B/.1,907,628. Conforme a los términos del contrato, la Empresa ha efectuado pagos por valor de B/. 181,224. El saldo insoluto será cancelado una vez la finca esté libre de gravámenes, y se haya perfeccionado la compra venta de las acciones, a través de una carta promesa de pago emitida por un banco de licencia general.

7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

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

	2023		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	112,271,977	99,491,901	211,763,878
Utilidad neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	<u>2.287.478</u>	<u>2.028.518</u>	<u>4.315.996</u>
Saldo al final	<u>114,559,455</u>	<u>101,520,419</u>	<u>216,079,874</u>

	2022		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	99,534,406	91,770,461	191,304,867
Adquisición de propiedad (ver Nota 1)	8,883,005	118,999	9,002,004
Otras adquisiciones	-	3,707,248	3,707,248
Disposición por venta de propiedad	(3,475,220)	(2,604,780)	(6,080,000)
Utilidad neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	<u>7.329.786</u>	<u>6.499.973</u>	<u>13.829.759</u>
Saldo al final	<u>112,271,977</u>	<u>99,491,901</u>	<u>211,763,878</u>

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.

Algunas de las propiedades de inversión garantizan obligaciones financieras en concepto de línea de crédito aprobada por un monto de B/.15,000,000 (2022: B/.15,000,000). El valor total del fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 a B/.41,550,100 (2022:B/.31,760,000).

7.2 Medición del valor razonable

Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.216,079,874 (2022: B/.211,763,878) 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.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, una utilidad por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue reconocida por un valor de B/.4,315,996 (2022: B/.13,829,759). El valor acumulativo de la ganancia no realizada por registro a valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 es de B/. 132,494,787 (2022: B/.128,404,295), y forman parte de las utilidades retenidas, pero no están disponibles para distribución de dividendos. La última revisión del valor razonable se realizó al finalizar el período 2023.

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 2023, 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”, valuator 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 2023.

Variables no observadas significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno entre B/.100.00 a B/.1,500.00 el m² (2022: B/.100.00 a B/.1,300.00 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- Costo de reemplazo entre B/.52.30 a B/.2,442.00 el m² (2022: B/.51.60 a B/.1,420.00 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.3.84 a B/.14.44 (2022: B/.3.40 a B/.10.50 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 (2021: 99%, promedio ponderado).

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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:

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	216,079,874	Valor de mercado	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	10,817,894
		Valor de reemplazo	Costo de construcción por metro cuadrado	10%	5,446,191

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 31 de diciembre 2022</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	211,763,878	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).

8. Propiedades de inversión bajo construcción y terrenos para futuro desarrollo

Con fecha de 23 de septiembre de 2022, la subsidiaria suscribió un contrato para la adquisición de un terreno por un valor de B/.12,995,125, para el desarrollo de un nuevo proyecto comercial. Al 31 de diciembre de 2023, la compra del terreno ha sido completada y el proyecto se encuentra en la fase de preparación y adecuación del terreno.

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión bajo construcción se detallan de la siguiente manera:

	2023	2022
Terrenos	12,995,425	12,995,425
Construcción en proceso	<u>2,468,161</u>	<u>268,878</u>
	<u>15,463,586</u>	<u>13,264,303</u>

Al 31 de diciembre de 2023, los costos de construcción en proceso incurridos están principalmente relacionados a adecuación de los terrenos. Las propiedades de inversión bajo construcción se mantienen al costo dado a su valor razonable no se puede medir con fiabilidad.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Con fecha 6 de septiembre de 2019, la Empresa suscribió un contrato para la adquisición de acciones de una sociedad cuyo único activo es un terreno, por B/.360,000. Conforme a los términos del contrato, la Empresa ha efectuado pagos por valor de B/.335,000. Al 31 de diciembre de 2023, está en proceso la inscripción de la fusión por absorción de la sociedad dueña de dichos terrenos con CM Realty, S. A. Estos terrenos han sido adquiridos para futuro desarrollo.

9. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores ascienden al 31 de diciembre de 2023 a B/.15,935 (2022: B/.29,414).

10. Bonos por pagar, neto

Al 31 de diciembre de 2023, la Empresa mantenía B/.29,700,000 (2022: B/.25,700,000) en bonos por pagar.

Mediante Resolución SMV - 179 de 7 de mayo de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá 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.

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. A continuación las emisiones vigentes al 31 de diciembre:

Serie	Monto al 31 de diciembre		Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés
	2023	2022			
A	4,000,000	4,000,000	9 de septiembre de 2020	9 de septiembre de 2025	4.50%
B	10,000,000	10,000,000	9 de septiembre de 2020	9 de septiembre de 2027	5.00%
C	2,500,000	2,500,000	8 de marzo de 2022	8 de marzo de 2024	3.25%
D	2,500,000	2,500,000	8 de marzo de 2022	8 de marzo de 2026	4.00%
E	3,200,000	3,200,000	8 de marzo de 2022	8 de marzo de 2028	4.50%
F	3,500,000	3,500,000	15 de marzo de 2022	15 de marzo de 2028	4.50%
H	500,000	-	6 de agosto de 2023	6 de agosto de 2024	6.00%
I	3,500,000	-	4 de agosto de 2023	4 de agosto de 2026	6.75%
	<u>29,700,000</u>	<u>25,700,000</u>			

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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 ocho series 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/.41,550,000 de acuerdo a los avalúos realizados por Avinco, S. A. al 31 de diciembre de 2023.

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, F, H e I 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 31 de diciembre de 2023 se presenta de la siguiente manera:

	2023	2022
Bonos por pagar	25,700,000	14,000,000
Más, nueva emisión durante el año	4,000,000	11,700,000
Prima de emisión de bonos	45,726	44,650
Costo de emisión de deuda	<u>(41,814)</u>	<u>(56,394)</u>
	29,703,912	25,688,256
Vencimientos corrientes	<u>3,000,000</u>	-
Vencimientos no corrientes	<u>26,703,912</u>	<u>25,688,256</u>

11. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el desglose de las otras cuentas por pagar es el siguiente:

	2023	2022
Aporte del accionista minoritario en el proyecto	6,446,648	6,228,279
Provisión de intereses sobre bonos	365,189	3,229
Abonos recibidos	14,206	14,206
Impuestos de transferencia de bienes, muebles y servicios	11,512	64,034
Cuentas por pagar varias	<u>5,044</u>	<u>8,721</u>
	6,842,599	6,318,469
Porción corriente	<u>395,951</u>	<u>90,190</u>
Porción no corriente	<u>6,446,648</u>	<u>6,228,279</u>

El saldo de cuentas por pagar proyecto corresponde al monto adeudado al accionista minoritario que participa en el proyecto de construcción de desarrollo comercial (ver Nota 8).

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

12. Capital en acciones comunes

2023				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)
Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación				
A	50,000	1	50,000	-	-	-	50,000
B	9,987,500	4	6,465,808	1,759,558	24.10	489,935	41,915,412
	Dividendo pagado en acciones		151,865	-	28.87	-	4,384,357
	Emisión de acciones		4,188		23.88		100,009
	Acciones en Tesorería						(119,576)
	Participación no controladora						(4,797)
							<u>46,325,405</u>
2022				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)
Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación				
A	50,000	1	50,000	-	-	-	50,000
B	9,987,500	4	6,465,808	1,759,558	24.10	473,099	41,932,248
	Dividendo pagado en acciones		151,865	-	28.87	-	4,384,357
	Acciones en Tesorería						(90,757)
	Participación no controladora						(4,797)
							<u>46,271,051</u>

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

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

- Cambiar los derechos y privilegios de las acciones clase B establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de Acciones clase B y emitirlos no requerirá tal aprobación);
- Otorgar el consentimiento necesario para los traspasos de título de propiedad sobre las acciones clase A que se identifican en los literales (B), (C), (D) y (E) del Artículo octavo del pacto social.
- Modificar el Artículo sexto (C) del pacto social;
- Modificar el Artículo sexto (D) del pacto social; y
- Modificar el Artículo décimo octavo del pacto social. Las responsabilidades de los accionistas clase A y de los accionistas clase B se 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 del 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 2023, se distribuyeron de dividendos por B/.9,620,353 (2022: B/.9,291,212).

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

13. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa de 2023 y 2022 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 No.699 y No.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.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

14. Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	2023	2022
Mantenimiento	149,667	101,820
Impuestos	367,231	364,718
	<u>516,898</u>	<u>466,538</u>

15. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2023	2022
Honorarios por servicios profesionales	270,339	299,326
Misceláneos	133,243	87,042
	<u>403,582</u>	<u>386,368</u>

16. Utilidad neta por acción y valor neto por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	2023	2022
Saldo al inicio de acciones en circulación	<u>6,617,673</u>	<u>6,617,673</u>
Cálculo básico de la utilidad por acción		
Utilidad neta	<u>14,645,037</u>	<u>23,480,961</u>
Total promedio ponderado de acciones en circulación	<u>6,621,861</u>	<u>6,617,673</u>
Utilidad neta por acción	<u>2.21</u>	<u>3.55</u>

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 consolidados.

17. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2023, existe un compromiso de construcción y venta de una plaza comercial, la cual está en fase de desarrollo. La fecha de entrega estimada es en el 2025. Los compromisos en firme que requerirán desembolsos futuros para esta construcción es por un valor de B/.7,856,087. En adición, conforme se revela en la nota 6, existen compromisos en firme por valor de B/.7,141,104 para la adquisición de terrenos.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

18. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023, 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.

19. Valores razonables y gestión de riesgos

a. Clasificación contable y valores razonables

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

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

	2023		2022		Jerarquía del valor razonable
	Importe en libros	Valor razonable	Importe en libros	Valor razonable	
Activos medidos al valor razonable:					
Efectivo	<u>3,951,543</u>	<u>3,951,543</u>	<u>987,936</u>	<u>987,936</u>	Nivel 2
Pasivos financieros medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	<u>15,935</u>	<u>15,935</u>	<u>29,414</u>	<u>29,414</u>	Nivel 3
Bonos por pagar	<u>29,703,912</u>	<u>28,168,043</u>	<u>25,688,256</u>	<u>25,688,256</u>	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 consolidado 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.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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/.3,951,543 (2022: B/.987,936). 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.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

- **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:

	Importe en libros	2023		
		6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	29,703,912	2,500,000	500,000	26,703,912

	Importe en libros	2022		
		6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	25,688,256	-	-	25,688,256

- **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, como los derivados de los requisitos legales y reglamentarios y generalmente aceptados por normas de comportamiento corporativo. El riesgo operacional se deriva de todas las operaciones de la 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 como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total. La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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

	2023	2022
Total de pasivos	36,562,446	32,036,139
Menos: efectivo	3,951,543	987,936
Deuda neta	<u>32,610,903</u>	<u>31,048,203</u>
Total de patrimonio	<u>200,426,630</u>	<u>195,347,591</u>
Relación deuda neta al patrimonio	<u>16.3%</u>	<u>15.9%</u>

20. Eventos subsecuentes

La Empresa evaluó todos los eventos y transacciones que tomaron lugar entre la fecha del estado consolidado de situación financiera al 2 de abril de 2024, fecha en que los estados financieros consolidados fueron aprobados para emisión y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

21. Aprobación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 2 de abril de 2024.

* * * * *



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

1 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del
 2 mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro
 3 (2024), ante mí Licenciado **FABIAN ELIAS RUIZ SANCHEZ**, Notario Público Segundo del
 4 Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos
 5 veintiuno quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente: **RAUL**
 6 **COCHEZ MADURO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal
 7 número ocho - cuatrocientos sesenta y seis - ciento once (8-466-111), **SABAS**
 8 **CORONADO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal ocho -
 9 doscientos veinticuatro - mil trescientos treinta (8-224-1330), actuando en sus
 10 condiciones de Presidente y Contralor respectivamente de **CM REALTY S.A.**, sociedad
 11 anónima inscrita al folio 819805 de la Sección Mercantil del Registro Público; y, **JORGE**
 12 **ENRIQUE MORGAN VALLARINO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de
 13 identidad personal número ocho- doscientos cincuenta y nueve, cuatrocientos ochenta y
 14 nueve (8-259-489); y, **ALEJANDRO CIFUENTES**, varón, panameño, mayor de edad, con
 15 cédula de identidad personal número ocho- ochocientos cincuenta y cinco -
 16 cuatrocientos cuarenta y dos (8-855-442), actuando en sus condiciones de Presidente y
 17 Ejecutivo Principal del Administrador, respectivamente, de **MMG ASSET MANAGEMENT**
 18 **CORP.**, sociedad anónima inscrita a ficha tres ocho dos nueve nueve cinco (382995) y
 19 documento uno tres dos dos dos tres (132223) de la Sección Mercantil del Registro
 20 Público y autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión por la
 21 Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. CNV- ciento treinta y
 22 cinco- cero seis (CNV-135-06) del siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce
 23 el cargo de Administrador de Inversiones de **CM REALTY S.A.**; todos vecinos de la
 24 ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las
 25 disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de
 26 dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de
 27 Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: -

- 28 a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO**
 29 **FISCAL DE 2023.** -----
 30

1 b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o
2 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de
3 importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil
4 novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil
5 once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones
6 hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias
7 en las que fueron hechas.-----
8 c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información
9 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la
10 condición financiera y los resultados de las operaciones de **CM REALTY S.A.**, para el
11 período correspondiente al año fiscal del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023)
12 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----
13 d. Que los firmantes:-----
14 d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la
15 empresa:-----
16 d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la
17 información de importancia sobre **CM REALTY S.A.**, y sus subsidiarias consolidadas,
18 sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los
19 reportes han sido preparados.-----
20 d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **CM REALTY S.A.**, dentro
21 de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
22 d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la
23 efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.
24 e. Que hemos revelado a los auditores de **CM REALTY S.A.**, lo siguiente:-----
25 f. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de
26 los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **CM REALTY**
27 **S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los
28 auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----
29 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros
30 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **CM**



NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

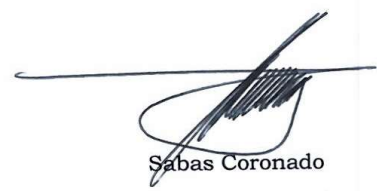
1 **REALTY S.A.**

2 Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos
3 en los controles internos de **CM REALTY S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan
4 afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación,
5 incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o
6 debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

7 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado
8 de Valores.-----

9 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos
10 Instrumentales, **ZORAIDA DE VERGARA**, con cedula de identidad personal número
11 ocho-ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y **ALLISON BROWN VEGA**, con
12 cédula número ocho-mil diez - dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad,
13 panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el
14 cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman
15 todos juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.-----

16
17
18 
19 Raúl Cochez Maduro

20
21 
22 Sabas Coronado

23 
24 Jorge Enrique Morgan Vallarino

25 
26 Alejandro Cifuentes

27 
28 Zoraida de Vergara

29 
30 Allison Brown Vega


Licdo. Fabián E. Ruiz S.
Notario Público Segundo

