



República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

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

Anexo No.1
Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual

CM REALTY, S. A.

DICIEMBRE- 2023

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

Año Terminado al 31 de Diciembre de 2023

Nombre del Emisor CM REALTY, S. A.

Valores que ha registrado: Bonos Inmobiliarios Rotativos

Números de Teléfono y Fax del Emisor: Teléfono 302-4444 Fax: 302-8677

Domicilio /Dirección física del Emisor: Vía Tocumen Final, Edificio Centro Logístico Cochez, frente a Parque Sur.

Nombre de la persona de contacto del Emisor: Raúl Cochez M.

Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del emisor:

rcomez@cochezycia.com

Número de Resolución	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Monto en Circulación 31 Diciembre 2023
SMV-179-2020	7 de mayo de 2020	\$50,000,000	\$29,700,000

I Parte:

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo del emisor

CM Realty, S. A., (la "Empresa"), es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, que inicio operaciones el 1 de abril de 2014.

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.

B. Capital Accionario
Capital Social Autorizado

2023	Autorizadas		Valor nominal	Emitidas y en circulación	Acciones vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Precio de venta inicial a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Gastos de colocación a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Total (neto de costos de emisión)
Tipo de acciones	Bl.	Bl.	Bl.		Panamá	Panamá		
A	50,000	1	50,000	-	-	-	-	50,000
B	9,987,500	4	6,465,808	1,759,558	24.10	489,935	41,824,655	
Dividendo pagado en acciones								
			151,865	-	28.87	-	4,384,357	
Emisión de acciones								
			4,188	-	23.88	-	100,009	
Acciones en Tesorería								
Participación no controladora								
							(119,576)	
							(4,797)	
							<u>46,234,648</u>	

2022	Autorizadas		Valor Nominal	Emitidas y en circulación	Acciones vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Precio de venta inicial a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Gastos de colocación a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Total (neto de costos de emisión)
Tipo de acciones	Bl.	Bl.	Bl.		Panamá	Panamá		
A	50,000	1	50,000	50,000	-	-	-	50,000
B	9,987,500	4	6,465,808	6,465,808	1,759,558	24.10	473,099	41,832,248
Dividendo pagado en acciones								
			151,865	-	-	28.87	-	4,384,357
Acciones en Tesorería								
Participación no controladora								
								(90,757)
								<u>(4,797)</u>
								<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 emitir las morequerrá tal aprobación).
- Otorgar el consentimiento necesario para los trasposes de título de propiedad sobre las acciones clase A que se identifican en los literales (B), (C), (D) y (E) del Artículo Octavo del pacto social.
- Modificar el Artículo sexto (C) del pacto social.
- Modificar el Artículo sexto (D) del pacto social; y
- Modificar el Artículo décimo octavo del pacto social. Las responsabilidades de los accionistas clase A y de los accionistas clase B se limitan a realizar su aporte al capital de la sociedad según su porcentaje de tenencia accionaria.

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

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se distribuyeron dividendos por B/9,620,553 (2022: B/9,291,212). Del total de dividendos distribuidos el año 2021, se pagaron a los accionistas B/6,037,234 y B/4,384,357 se entregaron en acciones de la Empresa, correspondiendo a 151,865 acciones adicionales. Durante el periodo 2023 se emitieron 4,188 acciones adicionales.

4. 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 párrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

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

Queda entendido que durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este párrafo, 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.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

CM REALTY, S. A. es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.32,036 de 22 de noviembre de 2013, de la Notaría Décima del Circuito, inscrita a la Ficha 819805, Documento 2507207, de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá. El emisor se encuentra domiciliado en la Vía Tocumen final, en el Centro Logístico Cochez, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

D. Descripción del Negocio

El emisor tiene como objetivo principal, proporcionarles a sus inversionistas la posibilidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamientos comerciales, así como las variaciones del mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de propiedades inmobiliarias y/o inversiones incidentales que conformen el Portafolio de Inversiones subyacente.

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

E. Estructura organizativa

El emisor no forma parte de ningún grupo económico. CMGR Los Pueblos, S. A. es una subsidiaria de CM Realty, S. A.

F. Propiedades, Plantas y Equipo

La empresa no posee propiedades, planta y equipo.

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc

A la fecha, el Emisor no ha invertido en investigación y desarrollo montos de consideración; así como en patentes y licencias.

H. Información sobre tendencias

La empresa proyecta que su operación en el año 2024 que sus operaciones tengan un rango aproximado de un -5% a +5%.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. Liquidez

Al cierre del trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2023, la Empresa tiene un capital de trabajo de \$1,309,165. Los pasivos a largo plazo constituyen principalmente el compromiso por la emisión de bonos inmobiliarios.

A continuación, presentamos los datos principales del Emisor con respecto a la liquidez y los recursos de capital al 31 de diciembre de 2023 y el año anterior:

	Diciembre – 23	Diciembre - 22
Liquidez		
Capital de Trabajo	1,309,165	8,158,518
Razón Corriente	1.38	2.28
Recursos de Capital		
Activos financiados por Préstamos	0%	0%
Activos financiados por Accionistas	0%	0%
Activos financiados por Bonos	12.5%	11.3%
Activos financiados por el Patrimonio	84.6%	85.9%

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2023, el capital de la sociedad es de \$46,325,405 (2022:\$46,271,051) divididos en 50,000 acciones clase A con los derechos políticos y 6,621,861 acciones clase B, las cuales poseen los derechos económicos. El mes de diciembre del año 2021 se pagaron dividendos en acciones por \$4,384,357. El periodo 2023 se emitieron 4,188 acciones tipo B adicionales.

Los resultados antes de impuestos al 31 de diciembre de 2023 ascienden a una utilidad por \$14,645,037 (2022: \$23,480,962). Al 31 de diciembre de 2023, la actualización de los valores de las propiedades de inversión refleja un aumento de \$4,315,996 (2022:\$13,829,759).

C. Resultados de las Operaciones

	31-dic-23	31-dic-22	Variación USD\$	%
Ingresos por alquiler	12,447,760	12,647,117	(199,357)	(1.58%)
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4,315,996	13,829,759	(9,513,763)	(68.79%)
Gastos de operación	(516,898)	(466,538)	(50,360)	10.79%
Gastos generales y administrativos	(403,582)	(386,368)	(17,214)	4.46%
Otros ingresos	122,637	93,213	29,424	31.57%
Gastos por emisión bonos	(28,029)	(65,463)	37,434	(57.18%)
Gastos de intereses	(1,292,847)	(1,090,758)	(202,089)	18.53%
Pérdida en venta de propiedad	---	(1,080,000)	1,080,000	(100.00%)
Utilidad neta	<u>14,645,037</u>	<u>23,480,962</u>	<u>(8,835,925)</u>	<u>(37.63%)</u>

El año 2021 marca el inicio de la regularización de las operaciones de la empresa luego de los importantes efectos en la economía nacional por la Pandemia de Covid 19 que inició en nuestro país a inicios del 2020. Para el año 2022, podemos señalar que se presenta una mayor estabilidad en la situación y operación comercial del país. Para el año 2023 se presenta una estabilización en las operaciones y en la economía nacional en general.

La variación en la ganancia neta por valor razonable es menor debido a que en el año 2022 se presenta un impacto mayor por la recuperación de los valores luego de los efectos de la pandemia.

El incremento en los gastos de operación es producto de la regularización de los gastos de mantenimiento. Los gastos generales y administrativos se presentan dentro de los mismos niveles que el periodo anterior.

El incremento en los intereses es debido a la emisión de 4 millones de dólares adicionales en bonos.

D. Análisis de perspectivas

Para el periodo 2024, se espera que las operaciones de la empresa tengan un rango aproximado de un -5% a +5%.

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

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Identidad, funciones y otra información relacionada.

Presidente y Director Raúl Cochez Maduro

Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 7 de junio de 1974. Teléfono: (507) 302-4444 Correo electrónico: rcochez@cochezvicia.com. Domicilio Comercial: Vía Tocumen, Edificio Centro Logístico Cochez. Carrera: Ingeniero Industrial, graduado de University of Miami, B.S. Industrial Engineering (1994). Es Director de CM Business Group, S. A. compañía tenedora de Cochez y Cia. S. A., Geo. F. Novey, Inc y empresas relacionadas. Adicionalmente, es el presidente de CM Financiera, S. A. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Vicepresidente y Director Raúl Cochez Martínez

Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 17 de julio de 1952. Teléfono: (507) 302-4444. Correo electrónico: rcochez@cochezvicia.com. Domicilio Comercial: Vía Tocumen, Edificio Centro Logístico Cochez. Estudios en University of Saint Louis, B.S. Management (1971). Actualmente se desempeña como Presidente de la Junta Directiva de CM Business Group, S. A. compañía tenedora de Cochez y Cia. S. A. Geo. F. Novey, Inc y compañías relacionadas. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Secretario y Director Arturo Cochez Maduro

Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 7 de junio de 1975. Teléfono: (507) 302-4444. Fax: 302-8601. Correo electrónico: acochez@cochezvicia.com. Domicilio Comercial: Vía Tocumen, Edificio Centro Logístico Cochez. Carrera: Licenciado en Finanzas. Estudios en Florida State University, B.S. Finance (1994). Es Presidente de la Junta Directiva de Cochez y Cia.S.A. y Geo. F. Novey, Inc.; adicionalmente es director de CM Business Group, S. A. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Tesorero y Director Carlos García De Paredes

Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 26 de julio de 1963. Teléfono: (507) 302-0220. Correo electrónico: cpg@myacapital.com. Domicilio Comercial: Costa Del Este, Capital Plaza, Piso 20. Estudios en University of Notre Dame, B.S. Industrial Engineering (1985). Master in Business Administration MBA de Incae (1989). Actualmente se desempeña en la Gerencia de Roberto Motta, S. A., administra "Family Office" con inversiones diversificadas en bancos, bienes raíces y compañías de seguros, entre otros. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Director Félix Motta Stanzola

Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1973. Teléfono: (507) 302-0220. Correo electrónico: fmotta@inverfin.com. Domicilio Comercial: Costa Del Este, Capital Plaza, Piso 19. Estudios en Boston College, B.S. Marketing (1995); Duke University, MBA y Maestría en Administración Pública (Edward E. Mason Fellow) de la Universidad de Harvard. Es fundador y director de Inversiones RFM, Inc. firma de inversión local. El sr.Motta es miembro director en varias empresas privadas y en organizaciones sin fines de lucro.

Director Roberto Motta Stanzola

Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1964. Teléfono: (507) 300-7802. Correo electrónico: rmotta@agmotta.com. Domicilio comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno. Estudios: B.S. en Babson College Massachusetts, MBA en INCAE y es miembro del Central America Leadership Initiative (Capítulo IV) y del Aspen Global Leadership Network. Posición: Presidente de Agencias Motta, S.A. Director de Euro Autos de Centroamérica, expresidente de AOPA Panamá Chapter.

Director Independiente Robbie García Noriega

Nacionalidad: Estadounidense. Fecha de nacimiento: 10 de diciembre de 1971. Teléfono: (507) 203-3112. Correo electrónico: rgarcia@versatacap.com. Domicilio Comercial: Torre Banco Panamá, Oficina 2100C, Costa del Este, Panamá, Rep. de Panamá. Licenciatura en Finanzas y Comercio Internacional de Georgetown University, y Maestría en Administración de Empresas (MBA) de Harvard University. Es Socio Director de Versata Capital, firma de Banca de Inversión y Asesoría en Finanzas Corporativas. También participa como Director en diversas Juntas Directivas en los sectores de educación, materiales de construcción, y vehículos de capital privado.

Directora Independiente Maria Gabriela Ucar Conte

Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 25 de junio de 1972. Teléfono: (507) 308-9000. Domicilio Comercial: Piso 19, Oficina 19 A de Torre Capital Plaza, Urbanización Costa del Este.

Correo electrónico: mucarr@facalaw.com Es licenciada en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa María La Antigua. Posee un Master of Laws in International Legal Studies en American University. Socia Fundadora de la firma FACA Abogados. Durante su trayectoria laboral ha ejercido como abogada en firmas de abogados e instituciones bancarias.

Directora Independiente Josefina Barletta Diaz

Nacionalidad: Panameña. Fecha de nacimiento: 3 de septiembre de 1974. Teléfono: (507) 6613-6249. Domicilio Comercial: Cochez Centro Logístico, Vía Tocumen, Ciudad de Panamá. Correo electrónico josefina.barletta@gmail.com Estudios: Licenciatura en Administración de Empresas en Georgetown University. Tiene una amplia trayectoria en la industria bancaria, fungiendo como Vicepresidenta de Banca Privada en diversas instituciones bancarias. Actualmente se desempeña como administradora de una Fundación de Interés Privado.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del emisor hasta la Fecha de la Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

A la fecha de este informe, el emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

D. Empleados

A la fecha de este informe, el Emisor no tiene empleados o asesores que realicen contribuciones significativas al negocio del Emisor.

E. Propiedad Accionaria

No existen arreglos que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento sobre acciones u otros valores del Emisor.

IV. Accionistas

El emisor es una sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada, debidamente constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y registrada en la superintendencia del mercado de valores. El capital social autorizado de CM REALTY, S.A. está integrado por Cincuenta Mil (50,000) Acciones Comunes Clase A (en adelante “las Acciones Clase A”) con valor nominal de Un Dólar (US\$1.00) por acción, moneda de los Estados Unidos de América y por Nueve Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Quinientos (9,987,500) Acciones Comunes Clase B, con valor nominal de Cuatro Dólares (US\$4.00) por acción, moneda de los Estados Unidos de América. La totalidad de las Acciones Clase A ya fueron emitidas, pagadas y se encuentran en circulación, mientras que un total de Seis Millones seiscientos diecisiete mil seiscientas setenta y tres (6,617,673) Acciones Clase B ya fueron emitidas, pagadas y se encuentran en circulación. El año 2023 se emitieron 4,188 acciones adicionales.

A. Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas Clase A.

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupos Empleados de	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de Accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	45,944	91.89%	6	85.71%
Totales	45,944	91.89%	6	85.71%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor. Según el Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

Acciones	Acciones	Comunes y emitidas y en circulación	Accionistas	De la cantidad total de accionistas
0 – 25,000	50,000	100%	7	100%
25,001 – 50,000	0	0%	0	0%
Total	50,000	100%		100%

C. Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

No aplica.

D. Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes.

No aplica.

E. Informe si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto.

No.

F. Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

No Aplica.

V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

La empresa ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con partes relacionadas que mantienen accionistas y/o directores en común. A continuación, se detallan los saldos y transacciones significativas con partes relacionadas:

	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.

B. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto a este Programa de Bonos son a su vez Accionistas, Directores o Dignatarios del Emisor.

II Parte: Resumen Financiero

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2023	2022	2021	2020
Ventas o Ingresos Totales*	12,447,760	12,647,117	11,589,877	8,088,483
Margen Operativo*	1.17	1.87	0.85	0.08
Ganancia (pérdida) neta por cambios en el valor razonable propiedades de inversión	4,315,996	13,829,759	85,972	(6,202,809)
Gastos Generales y Administrativos*	948,509	918,369	791,541	683,179
Otros ingresos	122,637	93,213	15,528	10,430
Acciones emitidas y en circulación*	6,621,861	6,617,673	6,617,673	6,617,673
Utilidad o Pérdida por Acción*	2.2	3.7	1.5	0.1
Depreciación y Amortización*	0	0	0	0
Utilidad Operativa*	15,937,884	24,797,164	10,585,836	1,212,925
Gastos Financieros*	1,292,847	1,090,758	691,333	569,668
Utilidad o Pérdida del Periodo*	14,645,037	23,480,962	9,894,503	643,257
(*) Campo obligatorio				
BALANCE GENERAL	2023	2022	2021	2020
Activo Circulante*	4,721,051	2,020,850	2,854,217	1,900,351
Activos Totales*	236,989,077	227,383,731	195,337,750	194,807,705
Pasivo Circulante*	3,411,886	119,604	152,361	227,015
Deuda a Largo Plazo*	26,703,912	25,688,256	13,929,025	13,914,447
Obligaciones en valores*	26,703,912	25,688,256	13,929,025	13,914,447
Deuda Total*	26,703,912	25,688,256	13,929,025	13,914,447
Pasivos Totales*	36,562,446	32,036,139	14,081,388	14,141,462

Acciones Preferidas*	0	0	0	0	0
Capital Pagado*	46,325,405	46,271,051	46,374,368	46,387,539	
Utilidades Retenidas*	154,096,428	149,071,744	134,881,995	134,278,704	
Patrimonio Total*	200,421,833	195,342,795	181,256,363	180,666,243	
Precio por Acción*	30.27	29.55	27.39	27.29	
Dividendo*	9,620,353	9,291,213	9,291,213	10,421,591	
RAZONES FINANCIERAS:	2023	2022	2021	2020	
Total de Activos / Total de Pasivos	6.5	7.1	13.87	13.77	
Total de Pasivos / Total de Activos	0.15	0.14	0.07	0.07	
Dividendo / Acción Común	1.5	1.4	1.4	1.57	
Pasivos Totales / Patrimonio	0.18	0.16	0.08	0.08	
Deuda Total / Patrimonio	0.13	0.13	0.08	0.08	
Capital de Trabajo	1,309,165	8,158,518	2,701,856	1,673,336	
Razón Corriente	1.38	2.28	18.73	8.37	
Utilidad / Gastos financieros	11.33	22.73	15.31	2.13	
Utilidad Neta / Activos Totales	0.06	0.1	0.05	0.003	
Utilidad Neta / Capital	0.32	0.51	0.21	0.014	
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	0.07	0.12	0.05	0.0036	

III Parte:

Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente. Los auditores de CM Realty, S. A. son: Deloitte., con oficinas en Torre Panamá, Piso 12, Costa del Este, ciudad de Panamá. Tel. 303-4100, atención: Luis Castro. Los honorarios por servicios profesionales prestados por parte del auditor externo el año terminado el 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la auditoría de los estados financieros fueron por B/.26,000 y los honorarios por servicios fiscales fueron por B/.2,950

IV Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados. No Aplica.

V Parte:

Cuando aplique. Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso. Adjunto.

VI Parte:

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo. Adjunta.

VIII Parte:

Declaración Jurada. Adjunta.
Adjunta.

IX: Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

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

- 1.1 Diario de circulación nacional:
 - 1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:
 - 1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público:
 - 1.4 El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
 - 1.5 El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.
2. **Fecha de divulgación:** 31 de marzo de 2024.

- 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
- 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

Firma (s)

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

IFT NOMBRE COCHEZ (Firma digitalizada por IFT)
MADUÑO RAUL - ID
8-466-111

RAUL MADUÑO COCHEZ
RUC: 20140324113511

Raúl Cochez M.
Presidente



MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
Ciudad del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601
Apdo. 0832-02453
World Trade Center
República de Panamá
www.mmgbank.com

CERTIFICACIÓN
MMG BANK CORPORATION FID-020
CM REALTY, S.A.
BONOS INMOBILIARIOS CORPORATIVOS
US\$ 50,000,000.00

En nuestra condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **CM REALTY, S.A.** (en adelante la “Emisora”) para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos inmobiliarios corporativos de hasta Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$50,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-179-2020 de 7 de mayo de 2020, modificada mediante Resolución SMV 350-20 de 3 de agosto de 2020, (en adelante los “Bonos”); por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2023:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A, Serie B, Serie C, Serie D, Serie E, Serie F, Serie H y Serie I, emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a veintinueve millones setecientos mil dólares con 00/100 (US\$29,700,000.00).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
 - a. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía, propiedad de CM REALTY, S.A., según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 6,821 del 30 de septiembre de 2020, Escritura Pública No. 4,463 de 4 de mayo 2022 y Escritura Pública No. 8,270 de 31 de julio de 2023, y sus escrituras de adición No. 9022 de 16 de agosto de 2023 y No. 10443 de 22 de septiembre de 2023, inscritas en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá cuyos valores de mercado de todas las fincas ascienden a cuarenta y un millones quinientos cincuenta mil dólares con 00/100 (US\$41,550,000.00).
 - b. Dinero en efectivo por el monto de cien dólares con 00/100 (US\$100.00).
 - c. Derechos dimanantes de las pólizas de seguro cedidas al fideicomiso de garantía que asegura los bienes inmuebles cedidos y las indemnizaciones que las compañías de seguro paguen por razón de éstas.
3. Con el aumento de primera hipoteca y anticresis y adición de fincas al fideicomiso con fecha de inscripción 7 de octubre de 2023 en el Registro Público de Panamá, al que se hace referencia en el punto 2 anterior, el patrimonio total administrado asciende a cuarenta y un millones quinientos cincuenta mil cien dólares con 00/100 (US\$41,550,100.00).
4. Al corte de 31 de diciembre de 2023 la relación de la cobertura establecida en el Prospecto Informativo de los Bonos que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso de garantía entre el monto en circulación de las series garantizadas cumple con el mínimo requerido, ascendiendo a una cobertura total de todas las series por 140%.

5. La cobertura histórica de los últimos trimestres ha sido de 125% en septiembre de 2023, 127% en junio de 2023 y 127% en marzo de 2023.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor tienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintidos (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.



Roger Kinkead
VP de Banca de Inversión



María Eugenia Espino
VP de Administración, Contabilidad
y Operaciones



FIDEICOMISO DE GARANTÍA
CM REALTY, S.A. FID-020
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CM REALTY, S.A. FID-020
(MIMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

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

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 10

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
FIDEICOMISO DE GARANTÍA CM REALTY, S.A. FID-020
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía CM Realty, S.A. FID-020 (MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía CM Realty, S.A. FID-020 (MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario), por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía CM Realty, S.A. FID-020 (MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financiero o, si dicha información a revelar es insuficiente o no, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

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:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

Luis Oscar Navarro

21 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CM REALTY, S.A. FID-020
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos:			
Depósitos en banco	4	100	100
Derecho real de hipoteca	5	41,550,000	31,760,000
Total de activos		<u>41,550,100</u>	<u>31,760,100</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		41,550,100	31,760,100
Total de patrimonio		<u>41,550,100</u>	<u>31,760,100</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CM REALTY, S.A. FID-020
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>			
	Aportes del fideicomitente		Total de patrimonio	
Saldo al 31 de diciembre de 2021	21,290,100		21,290,100	
Aportes al patrimonio	11,320,000	3.3.	11,320,000	
Retiros al patrimonio	(850,000)	3.4.	(850,000)	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	31,760,100		31,760,100	
Aportes al patrimonio	9,790,000	3.3.	9,790,000	
Retiros al patrimonio	-	3.4.	-	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	41,550,100		41,550,100	

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CM REALTY, S.A. FID-020
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de derecho real de hipoteca	(9,790,000)	(11,320,000)
Retiro de derecho real de hipoteca	-	850,000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>(9,790,000)</u>	<u>(10,470,000)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes al patrimonio	9,790,000	11,320,000
Retiros al patrimonio	-	(850,000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>9,790,000</u>	<u>10,470,000</u>
Movimiento neto de efectivo	-	-
Efectivo al inicio del año	100	100
Efectivo al final del año	<u><u>100</u></u>	<u><u>100</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CM REALTY, S.A. FID-020 (MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

CM Realty, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor") y MMG Bank Corporation, como Agente Fiduciario (FID-020), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.6,821 del 30 de septiembre de 2020 de la Notaría Pública Primera del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: a) la emisión de bonos corporativos rotativos de hasta B/.50,000.000, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No.179-2020 de 07 de mayo de 2020 modificada por la Resolución SMV No.350-20 del 03 de agosto de 2020.

El Fiduciario es MMG Bank Corporation ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio Fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.SBP-FID.0009-2013 de 14 de junio de 2013.

El negocio de Fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984 y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los Beneficiarios del Fideicomiso de Garantía son los Tenedores Registrados de las Series garantizadas, el Agente de Pago y el Fiduciario, así como sus respectivos sucesores y cesionarios, y el Fideicomitente como beneficiario residual, en la medida en que se cancelen las Obligaciones Garantizadas.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias. (Ver Nota No.4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente, y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 120% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. (Ver Nota No.5).
- Derechos dimanantes de las pólizas de seguro que sean cedidas al fideicomiso de garantía que aseguren los bienes inmuebles cedidos y las indemnizaciones que las compañías de seguro paguen por razón de estas. Deberá cubrir una suma no menor del 80% del valor de las mejoras.

El total del Patrimonio del Fideicomiso asciende a la suma de B/.41,550,100 (2022: B/.31,760,100) de los cuales la suma de B/.100 (2022: B/.100) se encuentra registrada en la cuenta de efectivo del Fideicomiso y la suma de B/.41,550,000 (2022: B/.31,760,000) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CM REALTY, S.A. FID-020 (MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 140% (2022: 124%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 22, Ciudad de Panamá República de Panamá.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía CM Realty, S.A. FID-020 (MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la Fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario según indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CM REALTY, S.A. FID-020
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

3.3. Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

3.4. Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a desembolsos o retiros de derecho real de hipoteca que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros al Patrimonio del Fideicomiso.

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos en banco	<u>100</u>	<u>100</u>

5. Derecho real de hipoteca

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Bank Corporation, sobre bienes inmuebles del Fideicomitente, por un valor de B/.18,333,330. En la Escritura Pública No.4,463 de fecha 4 de mayo de 2022, se aumentó la primera hipoteca y anticresis a B/.31,760,000. En la Escritura Pública No.8,270 de fecha 31 de julio de 2023 y sus escrituras de adición No.9022 de fecha 16 de agosto de 2023 y No.10443 de fecha 22 de septiembre de 2023 se aumentó el monto de la primera hipoteca y anticresis y se constituyen como parte de los bienes fiduciarios las fincas 304,102 y 222,180.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.41,550,000 (2022: B/.31,760,000) según informe del Avaluador Avinco, S.A. de fecha diciembre 2022 (2022: según informe del Avaluador Avinco, S.A. de fecha diciembre 2021).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Derecho real de hipoteca	<u>41,550,000</u>	<u>31,760,000</u>

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CM REALTY, S.A. FID-020
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

6. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes el Fideicomiso constituido conforme a la Ley que generan rentas gravables. El Fideicomiso constituido de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema del Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio del Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio del Fideicomiso. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 de enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 21 de marzo de 2024.

**INFORME DE
CALIFICACIÓN**

Sesión de Comité:
12 de marzo de 2024

CM Realty, S.A.**Resumen**

Moody's Local afirma la categoría A- pa a las Series A, B, D, E, F, H e I de Bonos Corporativos Garantizados, las mismas que están contempladas bajo un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$50.0 millones. Del mismo modo, asigna la calificación A- pa a la Serie J próxima a ser emitida y retira la calificación a la Serie C por su redención, ambas contempladas en el mismo programa señalado anteriormente. La perspectiva es Estable.

Actualización

Las calificaciones asignadas ponderan positivamente los adecuados indicadores de apalancamiento de la Compañía, reflejados en una moderada Palanca Financiera (Deuda Financiera/EBITDA LTM) y reducida Palanca Contable (Pasivo/Patrimonio), a pesar del incremento de la deuda financiera en 2023 tras la emisión de nuevas series de Bonos Garantizados para financiar la adquisición de nuevas propiedades de inversión. Adicionalmente, se consideran los adecuados indicadores de cobertura de Servicio de Deuda que brindan tanto el EBITDA como el Flujo de Caja Operativo LTM.

CALIFICACIÓN*
CM Realty, S.A.

Domicilio Panamá
Bonos Corporativos A- pa
Perspectiva Estable

(*) **La nomenclatura "pa"** refleja riesgos sólo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de la calificación asignada, ver Anexo I.

CONTACTOS

Juan Carlos Alcalde
Director – Credit Analyst ML
JuanCarlos.alcalde@moodyvs.com

Fernando Cáceres
Associate Director – Credit Analyst ML
Fernando.caceres@moodyvs.com

Jesús D. Castro
Credit Analyst ML
Jesus.castro@moodyvs.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Además, las calificaciones asignadas también consideran favorablemente el aumento de los ingresos por alquiler sobrepasando los niveles prepandemia por la incorporación de nuevos activos al portafolio de inmuebles de la Compañía y regularización de los precios de alquiler. Asimismo, pondera positivamente en las calificaciones, el bajo nivel de vacancia de los activos inmobiliarios los cuales tienen una ocupación de 97% al 30 de septiembre de 2023 (sin cambios respecto a la última evaluación), resaltando que los contratos de alquiler son principalmente de largo plazo, otorgando estabilidad y predictibilidad a los Ingresos.

Por otro lado, las calificaciones otorgadas a los Bonos Corporativos Garantizados recogen de manera positiva la existencia de activos cedidos a favor de un Fideicomiso de Garantía (FG). En ese sentido, la estructura contempla la cesión al FG de bienes inmuebles que deben cubrir en todo momento por lo menos el 120% del saldo en circulación de los Bonos, lo cual se cumplió al corte evaluado.

Sin perjuicio de lo anterior, las calificaciones están limitadas por el riesgo de refinanciamiento al que se encuentra expuesto CM Realty, considerando que el 100% de la series de bonos emitidas mantienen un esquema de amortización bullet. A lo anterior, se suman los riesgos inherentes a los que están expuestos los principales locatarios de los inmuebles de CM Realty, principalmente las empresas relacionadas Geo F. Novey, Inc. y Cochez & Cia. (en adelante, Novey y Cochez, respectivamente), quienes históricamente aportan por encima del 90% de los ingresos de la Compañía y los cuales se desenvuelven en el sector retail, actividades que a su vez mantienen alta correlación con los ciclos económicos.

En línea con el entorno económico actual, también se consideran las variaciones que puedan darse sobre el valor razonable de las propiedades de inversión, lo que agrega volatilidad a los resultados netos. Cabe recordar que en el cierre fiscal 2020 se registró una pérdida importante por cambios en el valor razonable de US\$6.2 millones que impactó la utilidad neta de la Compañía. Cabe mencionar que éstos cambios en el valor razonable son contables y no tienen impacto en el flujo.

Al 30 de septiembre de 2023, los activos totales de CM Realty aumentaron 2.12% con respecto al cierre fiscal 2022, producto de: (i) un incremento de US\$1.6 millones en las cuentas por cobrar a la empresa relacionada Cochez y Cia. (operaciones temporales intercompany al manejar una tesorería centralizada); (ii) un aumento de US\$1.4 millones en otros activos, relacionado al abono realizado como adelanto para la compra de terrenos en diversas locaciones y (iii) el crecimiento de US\$1.3 millones en las construcciones en proceso por las inversiones que se vienen haciendo en los proyectos en curso. Respecto a las métricas de liquidez, estas presentaron un ajuste al cierre del tercer trimestre del 2023, reflejado en un retroceso del ratio de liquidez corriente y capital de trabajo ante el registro en los pasivos corrientes de los bonos con vencimiento en los siguientes 12 meses, compuestos por la Serie C de bonos corporativos por US\$2.5 millones en marzo de 2024 y de la Serie H por US\$500,000 en agosto de 2024. Cabe señalar que los indicadores de liquidez varían en función de los vencimientos de las series de bonos, dada su estructura con pagos bullet al vencimiento, resaltándose el riesgo de refinanciamiento.

Al corte de análisis, los pasivos totales de la Compañía crecieron en 16.08% respecto al cierre de 2022, como resultado de la emisión de las Series H (por US\$500,000) e I (por US\$3.5 millones) en el 2023 realizadas en el mes de agosto. Cabe indicar que todas las Series han sido emitidas bajo una estructura bullet con vencimientos que oscilan entre 2024 y 2028 y se encuentran garantizadas a través de un Fideicomiso de Garantía constituido por bienes inmuebles, los cuales deben cubrir el saldo de capital de las series emitidas en 120%. Por otro lado, al cierre de septiembre de 2023 el patrimonio de la Compañía no presentó una variación significativa con respecto a diciembre de 2022, producto de los resultados del ejercicio (US\$7.8 millones), los cuales fueron contrarrestados por el pago de dividendos (US\$7.2 millones). Como consecuencia de la mayor deuda financiera y el ajuste en el patrimonio, se produjo un ligero incremento en la palanca contable a 0.15x desde 0.13x al cierre de 2022, manteniéndose en un nivel reducido. Por otro lado, en línea con la mayor deuda financiera emitida, el apalancamiento financiero se incrementó a 2.37x al 30 de septiembre de 2023 desde 2.16x al cierre de 2022.

Por el lado de los resultados, al 30 de septiembre de 2023 los ingresos por alquileres registraron un crecimiento interanual de 7.78% explicado por la regularización de los aumentos anuales en los contratos de alquiler, sumado a la facturación por las nuevas propiedades que se sumaron al portafolio. Producto de lo anterior, sumado a una reducción de los gastos operacionales y un aumento de los gastos financieros (en línea con el mayor nivel de deuda) devino en una utilidad de US\$7.8 millones al tercer trimestre de 2023 (+27.69% interanual). En relación al EBITDA reportado a septiembre de 2023, este incrementó 9.39% interanual (+10.26% en términos de EBITDA LTM), producto de los mayores ingresos de arrendamiento, cubriendo ampliamente los gastos financieros, aunque con una cobertura menor a la reportada en 2022.

Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago de CM Realty, así como la evolución de sus principales indicadores financieros, comunicando oportunamente al mercado cualquier modificación en la percepción del riesgo del Emisor.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Mejora sostenida en la generación de EBITDA y FCO que impacte positivamente los indicadores de cobertura de intereses y servicio de deuda.
- » Incremento sostenido en los niveles de liquidez.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- » Ajuste significativo en los flujos operativos del Emisor producto de la disminución en los cánones de alquiler, atrasos en los cobros o la desocupación de locales que conlleve a una disminución pronunciada en el Flujo de Caja Operativo de la Compañía.
- » Cambios desfavorables en las condiciones económicas que tengan afectaciones directas sobre la generación de flujos de los arrendatarios Cochez y Novey, o que conlleve al cierre de tiendas arrendadas por éstos a CM Realty, o pérdida de valor en los inmuebles de CM Realty.
- » Aumento significativo en los niveles de endeudamiento de CM Realty respecto al crecimiento de su generación de caja.
- » Disminución en el Valor Neto de los Activos de CM Realty.
- » Incumplimiento en las normas que rigen las sociedades de inversión inmobiliaria.
- » Disminución en el valor de las propiedades que garantizan las Series de Bonos, causando incumplimiento en la cobertura mínima requerida.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » Ninguna

Indicadores Clave

Tabla 1

CM REALTY, S.A.

	Sep-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Activos (US\$/Miles)	225,872	221,191	195,338	194,808	199,243
Ingresos (US\$/Miles)	13,358	12,688	11,590	8,088	11,691
EBITDA (US\$/Miles)	12,613	11,865	10,814	7,416	10,898
Deuda Financiera / EBITDA	2.36x	2.16x	1.29x	1.88x	1.20x
EBITDA / Gastos Financieros	10.27x	10.88x	15.64x	13.02x	36.32x
FCO ajustado* / Servicio de la Deuda	2.48x	4.22x	13.82x	13.32x	2.16x

*FCO ajustado = FCO + intereses pagados

Fuente: CM Realty / Elaboración: Moody's Local

Tabla 2

Resguardos Financieros asociados a los Bonos Corporativos Garantizados

Compromiso Financiero	Límite	Sep-23	Dic-22	Dic-21
(Bienes Fideicomitidos o Fondos líquidos en la cuenta del Fideicomiso) / Saldo de los Bonos Garantizados	> 120%	140%	124%	152%

Fuente: CM Realty / Elaboración: Moody's Local

Desarrollos Recientes

El 9 de junio de 2023 se resolvió registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Rotativos Inmobiliarios, donde se reemplazaba el uso de la LIBOR por la SOFR como tasa de referencia para el pago de intereses relacionados al Programa.

Como hechos de importancia de la Compañía se destaca que, durante el año 2023, CM Realty comunicó al mercado mensualmente, las distribuciones de dividendos aprobadas por parte de la Junta Directiva de la Compañía, a razón de \$0.1211 por Acción Clase B. Al cierre de septiembre de 2023, la Compañía había pagado US\$7.2 millones de dividendos. En enero, febrero y marzo de 2024 se comunicó el pago de dividendos a razón de US\$0.1260 por Acción Clase B.

Respecto al entorno económico de Panamá, al 30 de septiembre de 2023, el Instituto Nacional de Estadística y Censo de (INEC) publicó que el PIB registró un crecimiento en los últimos 9 meses de 8.9%, por un buen desempeño del sector construcción, comercio, manufactura, entre otros. A la fecha, Panamá cuenta con una calificación soberana de Baa3, con perspectiva Estable, asignada por Moody's Investors Service, Inc. (MIS), quien proyecta un crecimiento de la economía entre 4%-5% para el 2024.

CM REALTY, S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Sep-23*	Dic-22*	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
TOTAL ACTIVO	225,872	221,191	206,063	195,338	194,808	199,243
Caja y Bancos	1,201	979	297	2,621	1,865	110
Propiedades de Inversión	211,264	211,764	194,227	191,305	192,733	198,905
Construcción en proceso	1,456	129	3,611	129	129	129
Cuentas por cobrar relacionadas**	7,106	6,911	0	0	0	0
TOTAL PASIVO	29,934	25,787	25,727	14,081	14,141	13,158
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo***	3,000	0	0	0	0	2,474
Obligaciones financieras a corto plazo	0	0	0	0	0	8,148
Cuentas por Pagar Relacionadas	1	28	17	30	175	0
Préstamos Bancarios Largo Plazo	0	0	0	0	0	2,464
Bonos por pagar	26,732	25,674	25,617	13,929	13,914	0
Dividendos por pagar accionistas	0	0	0	0	0	0
TOTAL PATRIMONIO NETO	195,938	195,404	180,336	181,256	180,666	186,085
Capital Social	46,433	46,337	46,315	46,374	46,388	42,028
Superávit por revaluación de activos	128,179	128,179	114,349	114,349	114,263	120,466
Utilidades Acumuladas	21,322	20,889	19,672	20,533	20,016	23,591

*Estados Financieros Individuales del Anexo de Consolidación

**Reclasificación al tener una naturaleza de largo plazo.

***Reclasificación de las series con vencimiento a 12 meses

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Sep-23	Dic-22	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Ingresos	9,280	12,688	8,610	11,590	8,088	11,691
Costos de Servicios	0	0	0	0	0	0
Utilidad bruta	9,280	12,688	8,610	11,590	8,088	11,691
Gastos Generales y Administrativos	(555)	(823)	(634)	(776)	(673)	(793)
Utilidad Operativa	8,725	11,865	7,976	10,814	7,416	10,898
Cambios en valor razonable de Propiedades de Inversión	0	13,830	0	86	(6,203)	8,034
Gastos Financieros	(927)	(1,091)	(789)	(691)	(570)	(300)
Otros Ingresos/Gastos	0	(1,080)	(1,080)	(314)	0	2
Utilidad Neta	7,798	23,524	6,107	9,895	643	18,634

CM REALTY, S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	Sep-23	Dic-22	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	0.15x	0.13x	0.14x	0.08x	0.08x	0.07x
Deuda Financiera / Pasivo	0.99x	1.00x	1.00x	0.99x	0.98x	0.99x
Deuda Financiera / Patrimonio	0.15x	0.13x	0.14x	0.08x	0.08x	0.07x
Pasivo / Activo	0.13x	0.12x	0.12x	0.07x	0.07x	0.07x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.11x	0.00x	0.00x	0.01x	0.02x	0.81x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.89x	1.00x	1.00x	0.99x	0.98x	0.19x
Deuda Financiera / EBITDA	2.36x	2.16x	2.25x	1.29x	1.88x	1.20x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.17x	17.73x	75.11x	25.36x	8.37x	0.01x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.36x	8.63x	2.71x	17.20x	8.22x	0.01x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	532	1,898	8,116	3,711	1,673	-10,565
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	5.98%	6.49%	7.36%	6.70%	8.32%	6.78%
Gastos Financieros / Ingresos	9.99%	8.60%	9.16%	5.96%	7.04%	2.57%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Margen Operativo	94.02%	93.51%	92.64%	93.30%	91.68%	93.23%
Margen Neto	84.03%	185.40%	70.94%	85.37%	7.95%	159.41%
ROAA (LTM)	11.68%	11.30%	4.56%	5.07%	0.33%	9.62%
ROAE (LTM)	13.40%	12.49%	5.06%	5.47%	0.35%	10.27%
GENERACIÓN						
FCO (US\$ MILES)	4,082	3,509	(1,655)	8,860	7,020	5,701
FCO anualizado (US\$ MILES)	9,247	3,509	745	8,860	7,020	5,701
EBITDA (US\$ MILES)	8,725	11,865	7,976	10,814	7,416	10,898
EBITDA LTM (US\$ MILES)	12,613	11,865	11,401	10,814	7,416	10,898
Margen EBITDA	94.02%	93.51%	92.64%	93.30%	91.68%	93.23%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	10.27x	10.88x	11.84x	15.64x	13.02x	36.32x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	2.98x	10.88x	11.84x	15.64x	13.02x	3.93x
FCO ajustado* / Gastos Financieros (LTM)	8.53x	4.22x	1.77x	13.82x	13.32x	20.00x
FCO ajustado* / Servicio de Deuda (LTM)	2.48x	4.22x	1.77x	13.82x	13.32x	2.16x

* FCO ajustado = Flujo de Caja Operativo + Intereses pagados

ANEXO I

Historia de Calificación

CM Realty, S.A.

Instrumento	Calificación Anterior (al 31.12.22) ^v	Perspectiva Anterior	Calificación Actual (al 30.09.23)	Perspectiva Actual	Definición de la Categoría Actual
Programa de Bonos Rotativos Garantizados hasta por US\$50.0 millones	A-pa	Estable	A-pa	Estable	Los emisores o emisiones calificadas en A-pa cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores o transacciones locales.
Serie A (hasta por US\$4.0 millones)					
Programa de Bonos Rotativos Garantizados hasta por US\$50.0 millones	A-pa	Estable	A-pa	Estable	Los emisores o emisiones calificadas en A-pa cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores o transacciones locales.
Serie B (hasta por US\$10.0 millones)					
Programa de Bonos Rotativos Garantizados hasta por US\$50.0 millones	A-pa	Estable	RET	-	
Serie C (hasta por US\$2.5 millones)					
Programa de Bonos Rotativos Garantizados hasta por US\$50.0 millones	A-pa	Estable	A-pa	Estable	Los emisores o emisiones calificadas en A-pa cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores o transacciones locales.
Serie D (hasta por US\$2.5 millones)					
Programa de Bonos Rotativos Garantizados hasta por US\$50.0 millones	A-pa	Estable	A-pa	Estable	Los emisores o emisiones calificadas en A-pa cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores o transacciones locales.
Serie E (hasta por US\$3.2 millones)					
Programa de Bonos Rotativos Garantizados hasta por US\$50.0 millones	A-pa	Estable	A-pa	Estable	Los emisores o emisiones calificadas en A-pa cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores o transacciones locales.
Serie F (hasta por US\$3.5 millones)					
Programa de Bonos Rotativos Garantizados hasta por US\$50.0 millones	A-pa	Estable	A-pa	Estable	Los emisores o emisiones calificadas en A-pa cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores o transacciones locales.
Serie H (hasta por US\$3.0 millones)					
Programa de Bonos Rotativos Garantizados hasta por US\$50.0 millones	A-pa	Estable	A-pa	Estable	Los emisores o emisiones calificadas en A-pa cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores o transacciones locales.
Serie I (hasta por US\$3.5 millones)					
Programa de Bonos Rotativos Garantizados hasta por US\$50.0 millones	A-pa	Estable	(nueva) A-pa	Estable	Los emisores o emisiones calificadas en A-pa cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores o transacciones locales.
Serie J (hasta por US\$1.75 millones)					

^v Sesión de Comité del 29 de mayo de 2023.

Anexo II

Detalle de los Instrumentos Calificados

Programa de Bonos Corporativos Garantizados - hasta por US\$50.0 millones

Monto del Programa:	US\$50.0 millones
Tipo de Instrumento:	Bonos Corporativos Garantizados y No Garantizados
Plazo del Programa:	10 años
Garantía:	El emisor podrá garantizar las obligaciones de una o varias Series de Bonos mediante un Fideicomiso de Garantía
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
Fiduciario:	MMG Bank Corporation

Bonos Corporativos Garantizados

Serie:	A	B	C*
Monto Máximo de la Serie:	US\$4.0 millones	US\$10.0 millones	US\$2.5 millones
Monto en Circulación al 30.09.23:	US\$4.0 millones	US\$10.0 millones	US\$2.5 millones
Fecha de Emisión:	9 de septiembre de 2020	9 de septiembre de 2020	8 de marzo de 2022
Plazo:	5 años	7 años	2 años
Fecha de vencimiento:	9 de septiembre de 2025	9 de septiembre de 2027	8 de marzo de 2024
Tasa de interés:	4.50%	5.00%	3.25%
Pago de Interés:	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Pago de Capital:	Al vencimiento	Al vencimiento	Al vencimiento
Garantía:	Fideicomiso de Garantía	Fideicomiso en Garantía	Fideicomiso en Garantía
Cobertura de Garantía:	mínima de 120%	Mínima de 120%	Mínima de 120%
Bienes Cedidos en Garantía:	(i) derechos hipotecarios y anticréticos derivados del Contrato de Hipoteca y cualquier producto obtenido de su ejecución, sobre los bienes inmuebles del Emisor; y (ii) cesión de las 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. El Emisor deberá endosar las pólizas de seguro contra riesgos de incendios, rayos, terremotos e incendios causado por terremoto, con extensión de cobertura catastrófica, sobre los bienes hipotecados bajo el Contrato de Hipoteca por una suma no menor al ochenta (80%) del valor de las mejoras	Podrán ser redimidos por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del segundo año.	Podrá ser redimidos por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del primer año.
Redención Anticipada:			

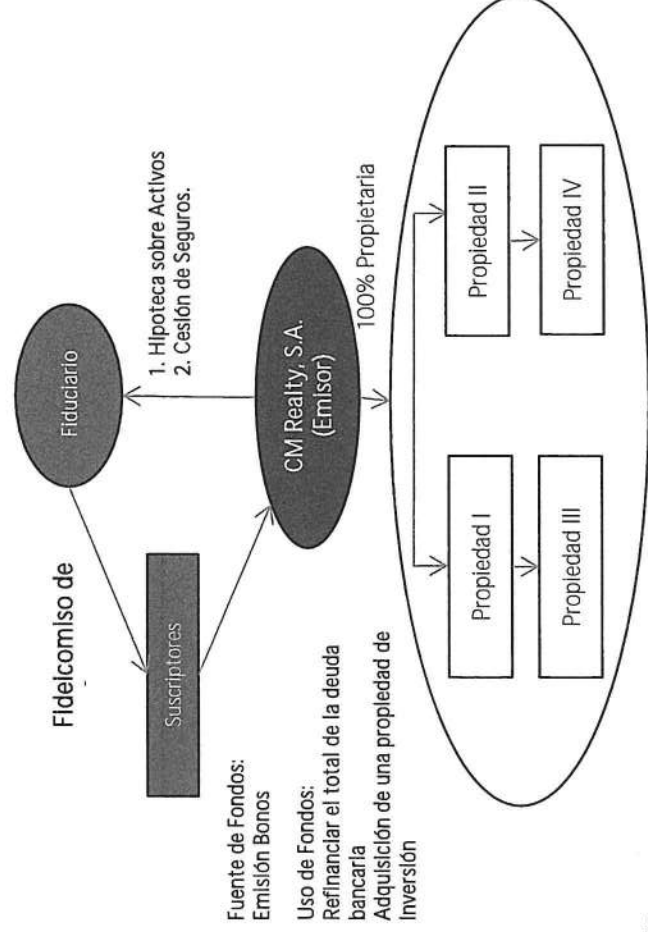
*Redimida el 8 de marzo de 2024

Serie:	D	E	F
Monto Máximo de la Serie:	US\$2.5 millones	US\$3.2 millones	US\$3.5 millones
Monto en Circulación al 30.09.23:	US\$2.5 millones	US\$3.2 millones	US\$3.5 millones
Fecha de Emisión:	8 de marzo de 2022	8 de marzo de 2022	15 de marzo de 2022
Plazo:	4 años	6 años	6 años
Fecha de Vencimiento:	8 de marzo de 2026	8 de marzo de 2028	15 de marzo de 2028
Tasa de interés:	4.00%	4.50%	4.50%
Pago de Interés:	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Pago de Capital:	Al vencimiento	Al vencimiento	Al vencimiento
Garantía:	Fideicomiso en Garantía	Fideicomiso en Garantía	Fideicomiso en Garantía
Cobertura de Garantía:	Mínima de 120%	Mínima de 120%	Mínima de 120%
Bienes Cedidos en Garantía:	i) derechos hipotecarios y anticréticos derivados del Contrato de Hipoteca y cualquier producto obtenido de su ejecución, sobre los bienes inmuebles del Emisor; y (ii) cesión de las 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. El Emisor deberá endosar las pólizas de seguro contra riesgos de incendios, rayos, terremotos e incendios causado por terremoto, con extensión de cobertura catastrófica, sobre los bienes hipotecados bajo el Contrato de Hipoteca por una suma no menor al ochenta (80%) del valor de las mejoras.	Podrán ser redimidos por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del primer segundo año.	Podrá ser redimidos por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del segundo año.
Redención Anticipada:	Serie podrá ser redimida por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del primer año.	Serie podrá ser redimida por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del segundo año.	Serie podrá ser redimida por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del segundo año.

Serie:	H	I	J (nueva)
Monto Máximo de la Serie:	US\$3.0 millones	US\$3.5 millones	US\$1.75 millones
Monto en Circulación al 30.09.23:	US\$0.5 millones	US\$3.5 millones	Por emitir
Fecha de Emisión:	6 de agosto de 2023	4 de agosto de 2023	19 de marzo de 2024
Plazo:	1 año	3 años	2 años
Fecha de Vencimiento:	6 agosto de 2024	4 de agosto de 2026	19 de marzo de 2026
Tasa de Interés:	6.00%	6.75%	6.5%
Pago de Interés:	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Pago de Capital:	Al vencimiento	Al vencimiento	Al vencimiento
Garantía:	Fideicomiso en Garantía	Fideicomiso en Garantía	Fideicomiso en Garantía
Cobertura de Garantía:	Mínima de 120%	Mínima de 120%	Mínima de 120%
Bienes Cedidos en Garantía:	i) derechos hipotecarios y antiréticos derivados del Contrato de Hipoteca y cualquier producto obtenido de su ejecución, sobre los bienes inmuebles del Emisor; y (ii) cesión de las 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. El Emisor deberá endosar las pólizas de seguro contra riesgos de incendios, rayos, terremotos e incendios causado por terremoto, con extensión de cobertura catastrófica, sobre los bienes hipotecados bajo el Contrato de Hipoteca por una suma no menor al ochenta (80%) del valor de las mejoras.		
Redención Anticipada:	Serie podrá ser redimida por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del sexto mes.	Serie podrá ser redimida por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del segundo año.	Serie podrá ser redimida por el Emisor, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del primer año.

Anexo III

Detalle de la Estructura del Programa de Bonos Corporativos



Riesgos de la Estructura

Riesgo de Pago de Capital e Intereses

El pago de intereses y capital de los Bonos dependerá de los ingresos del Emisor que a su vez provienen de los arrendamientos de propiedades a terceros.

Riesgo de Crédito

Cualquier cambio o desmejoramiento en la posición financiera de los arrendatarios de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del Emisor afectará los resultados del Emisor.

Riesgo de la Naturaleza y Competencia del Negocio

Las actividades realizadas por el Emisor están sujetas a factores de riesgo propios del sector inmobiliario, tales como liquidez, mercado, demanda, ambiental y la situación del entorno económico local y global. Existen riesgos relacionados a cambios en la política nacional o a cambios regulatorios que pudiesen tener un impacto negativo en la actividad inmobiliaria, por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende de la demanda existente en el arrendamiento.

Riesgo de Fuente de Pago de los Bonos

El pago de los intereses y el capital de los Bonos dependerá de los ingresos del Emisor provenientes del arrendamiento de los bienes inmuebles. Por lo tanto, una baja ocupación de los bienes inmuebles arrendados y/o del cánon de arrendamiento respectivo, podría poner en riesgo el repago del capital e intereses de los Bonos.

Riesgo por la Valoración de los Bienes Dados en Garantía

Existe el riesgo de que el valor de venta o liquidación de los bienes dados en garantía difiera del valor que un tercero determine mediante un avalúo independiente y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a las Series calificadas.

Riesgo por Efectos Ocasionados por la Naturaleza

El Emisor cuenta con planes de contingencia para mitigar eventos fortuitos causados por la naturaleza; sin embargo, existe el riesgo de que eventos mayores como sismos, inundaciones, incendios, entre otros tengan un impacto negativo en las operaciones del Emisor.

Garantías asociadas a las distintas Series de Bonos Corporativos Garantizados

El Fideicomiso de Garantía asociado a las Series A y B de Bonos Corporativos Garantizados emitida por CM Realty incluye los siguientes activos cedidos por el Fideicomitente Garante: (a) derechos hipotecarios y anticréticos derivados del Contrato de Hipoteca y cualquier producto obtenido de su ejecución, sobre bienes inmuebles del Emisor con un valor de avalúo, así como las pólizas de seguro de los bienes gravados y cualquier flujo dinerario obtenido producto de reclamos presentados a las aseguradoras de conformidad con los términos de la póliza respectiva o (b) fondos líquidos y disponibles en la Cuenta del Fideicomiso que representen un valor no menor a 120% del saldo insoluto a capital adeudado bajo los Bonos emitidos y en circulación de la Serie Garantizada. De acuerdo con la información de Fiduciario al 30 de septiembre de 2023, las fincas puestas en garantía surman un valor razonable de US\$41.6 millones, brindando una cobertura de 140% sobre el saldo a capital de las Series de Bonos Corporativos Garantizados por US\$29.7 millones.

Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificador. En la página web de la empresa (<https://www.moodylocal.com/country/pa>) se puede consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, la metodología de calificación respectiva y las calificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019, 2020, 2021 y 2022; así como Estados Financieros No Auditados al 30 de septiembre de 2022 y 2023 de CM Realty, S.A. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Calificación de Empresas No Financieras publicada en la página web de la empresa el 14 de marzo de 2023.

© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc., y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDO A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTE CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIRSE, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHO FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagers) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación de MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody's.com, bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents - Director and Shareholder Affiliation Policy" ("Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa - Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas").

Moody's SF, Japan K.K., Moody's Local AR, Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR, Agente de Clasificación de Riesgo LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V. I.C.V., Moody's Local PE, Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA, Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs" por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquel, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPON: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

REPÚBLICA DE PANAMÁ

26.3.24



POSTALIA 10800

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 tres (1322223) 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**



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

REALTY S.A.

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

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

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

[Signature]
Rafael Cochez Madiuro

[Signature]
Sábás Coronado

[Signature]
Jorge Enrique Morgan Vallarino

[Signature]



[Signature]
Zoraida de Vergara

[Signature]
Allison Brown

[Signature]
Licda. Fabián E. Ruiz S.
Notario Público Segundo

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

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 requirieron 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 NIFF'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.

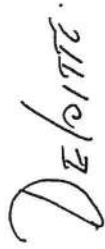
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden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



Deloitte, Inc.

2 de abril de 2024
Panamá, República de Panamá



Luis Antonio Castro R.
CPA No. 6670

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		15,843,276	24,543,970
Otros ingresos		122,637	93,213
Gastos por emisión de bonos		(13,449)	(50,883)
Gastos de intereses		(1,307,427)	(1,105,338)
Utilidad neta del año		14,645,037	23,480,962
Resultado atribuible a:			
Participación controladora		14,647,092	-
Participación no controladora		(2,055)	-
		14,645,037	-
Utilidad por acción básica y diluida	16	2.21	3.55

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

[F] NOMBRE
COCHEZ
MADURO RAUL
- ID 8-466-111

Firmado digitalmente
por [F] NOMBRE
COCHEZ MADURO
RAUL - ID 8-466-111
Fecha: 2024.04.03
12:40:59 -05'00'

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.

[F] NOMBRE
COCHEZ
MADURO RAUL
- ID 8-466-111

Firmado digitalmente por [F]
NOMBRE COCHEZ MADURO RAUL -
ID 8-466-111
Fecha: 2024.04.03 12:41:25 -05'00'

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 (Aumento) en gastos pagados por anticipado		1,025,368	(16,243)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar proveedores		(389,865)	-
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar		(13,479)	756
		<u>162,170</u>	<u>(3,963)</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>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<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		(762,920)	(124,000)
Adquisición de propiedades	6	-	(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		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	10	(28,819)	(90,757)
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		<u>2,963,607</u>	<u>(1,632,882)</u>
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.

[F] NOMBRE

COCHEZ

MADURO RAUL

- ID 8-466-111

Firmado digitalmente
por [F] NOMBRE
COCHEZ MADURO
RAUL - ID 8-466-111
Fecha: 2024.04.03
12:41:43 -05'00'

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 períodos 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)

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

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

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

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 covenant 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 cumple 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>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	2,287,478	2,028,518	4,315,996
Saldo al final	114,559,455	101,520,419	216,079,874
	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	7,329,786	6,499,973	13,829,759
Saldo al final	112,271,977	99,491,901	211,763,878

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

Los valores son ajustados con los avalúos realizados al finalizar cada año, la última actualización fue en diciembre del año 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 Valor de reemplazo	Precio de venta por metro cuadrado del terreno Costo de construcción por metro cuadrado	10% 10%	10,817,894 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 Valor de reemplazo	Precio de venta por metro cuadrado del terreno Costo de construcción por metro cuadrado	10% 10%	10,305,894 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		Tasa de	
	2023	2022	Emisión	Vencimiento	Interés	
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	3,000,000	-
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>
	<u>6,842,599</u>	<u>6,318,469</u>
Porción corriente	395,951	90,190
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		Valor nominal Bl.	Emitidas y en circulación	Acciones vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Precio de venta inicial a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Gastos de colocación a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Total (neto de costos de emisión)
A	50,000	1	50,000	-	-	-	50,000
B	9,987,500	4	6,465,808	1,759,558	24.10	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		Valor nominal Bl.	Emitidas y en circulación	Acciones vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Precio de venta inicial a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Gastos de colocación a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Total (neto de costos de emisión)
A	50,000	1	50,000	-	-	-	50,000
B	9,987,500	4	6,465,808	1,759,558	24.10	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 emitir las no requerirá tal aprobación);
- Otorgar el consentimiento necesario para los trasposes 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	6,617,673	6,617,673
Cálculo básico de la utilidad por acción	14,645,037	23,480,961
Utilidad neta	<u>6,621,861</u>	<u>6,617,673</u>
Total promedio ponderado de acciones en circulación	2.21	3.55
Utilidad neta por acción		

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.

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

b. Medición de los valores razonables

- **Técnicas de valoración 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	Más de un año
Bonos por pagar	29,703,912	2,500,000	26,703,912
		2022	
	Importe en libros	6 meses o menos	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.
