CM Realty, S. A.

Estados financieros consolidados 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"

CM Realty, S. A. y Subsidiaria

Informe del contador público y Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023

Contenido	Página
Informe de compilación	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas consolidadas a los estados financieros	6 - 31

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

A los Accionistas y Junta Directiva

CM REALTY, S. A. Y SUBSIDIARIA

Hemos compilado los estados financieros que se acompañan de **CM REALTY, S. A.**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, para el año finalizado en esa misma fecha. De igual forma, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Estos estados financieros interinos han sido preparados con base a los registros contables de la empresa al 31 de diciembre de 2023. Nuestra labor consistió en realizar una revisión de estas operaciones y compilar dicha información en la preparación de los estados financieros interinos a fin de cumplir con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 de Información Financiera Interina.

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

Los estados financieros interinos de **CM REALTY, S. A.** al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera. El alcance del trabajo realizado es sustancialmente menor que el utilizado en una auditoria, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto. Por consiguiente, no expreso una opinión.

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

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

Panamá, República de Panamá

26 de febrero de 2024

Sabas Alberto Coronado D.

Contador Público Autorizado No. 4457

[F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669

Digitally signed by [F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669
Date: 2024.02.29 11:41:51 -05'00'

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	0	1,025,368
Otros activos	6	494,952	7,546
Total de activos corrientes		4,446,495	2,020,850
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	216,354,430	211,763,878
Terreno para futuro desarrollo	8	13,330,125	13,330,125
Construcción en proceso	9	4,294,212	268,878
Gastos pagados por anticipado		389,866	-
Total de activos no corrientes		234,368,633	225,362,881
Total de activos		238,815,129	227,383,731
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	10	1,841,987	29,414
Otras cuentas por pagar	12	444,894	90,190
Total de pasivos corrientes		2,286,881	119,604
Pasivo no corriente			
Otras cuentas por pagar	12	6,446,648	6,228,279
Bonos por pagar, netos	11	29,745,726	25,688,256
Total de pasivos		38,479,255	32,036,139
Patrimonio			
Acciones comunes	13	46,234,648	46,271,051
Utilidades no distribuidas		154,096,428	149,071,744
Total patrimonio atribuible a los propietarios		200,331,075	195,342,795
Participación no controladora		4,797	4,797
Total de patrimonio		200,335,872	195,347,592
Total de pasivos y patrimonio		238,815,127	227,383,731

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

[F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669

Digitally signed by [F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669
Date: 2024.02.29 11:42:12 -05'00'

CM Realty, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral
por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos por alquiler	4	12,447,760	12,647,117
Cambio en valor razonable		4,315,996	13,829,759
Gastos de operación	4, 15	(516,898)	(466,538)
Gastos generales y administrativos	16	(303,573)	(386,368)
Gastos por emisión de bonos	11	(28,029)	(65,463)
Otros ingresos		122,637	93,213
Pérdida en venta de propiedad	7	-	(1,080,000)
Gastos de intereses	11	(1,292,847)	(1,090,758)
Utilidad neta		14,745,046	23,480,962
Utilidad por acción básica y diluida	17	2.23	3.55

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

[F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669
Digitally signed by [F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669
Date: 2024.02.29 11:42:31 -05'00'

CM Realty, S.A. y subsisiaria

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
por los doce meses terminados el 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	1	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	13	-	(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 tesoreria		(90,757)		(90,757)		(90,757)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13	46,271,051	149,071,744	195,342,795	4,797	195,347,592
Utilidad neta			14,745,046	14,745,046	-	14,745,046
Dividendos declarados	13		(9,620,353)	(9,620,353)	-	(9,620,353)
Emisión de acciones		100,009	(100,009)	-	-	-
Costo de emisión de acciones		(16,836)		(16,836)		(16,836)
Acciones en tesorería	13	(119,576)		(119,576)		(119,576)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		46,234,648	154,096,428	200,331,076	4,797	200,335,873

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

[F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669
Digitally signed by [F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669
Date: 2024.02.29 11:42:49 -05'00'

CM Realty, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		14,745,046	23,480,962
Ajustes por:			
Ganancia por revaluación de propiedad de inversión		(4,590,552)	(13,829,759)
Pérdida en venta de propiedad	7	0	1,080,000
Amortización de costo de emisión de deuda		-	-
Alquileres por cobrar a futuro		-	40,811
Gastos de intereses		1,292,847	1,090,758
		11,447,342	11,862,772
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Aumento en otros activos corrientes		(487,406)	230,896
Disminución en cuentas por pagar relacionadas		-	(380,946)
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar relacionadas		1,025,367	(16,243)
(Aumento) en gastos pagados por anticipado		(389,866)	-
Aumento en cuentas por pagar proveedores		1,812,573	756
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar		573,074	(3,963)
Efectivo proveniente de las actividades de operación		13,981,083	11,693,272
Intereses pagados		(1,292,847)	(1,090,758)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		12,688,236	10,602,514
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Producto de venta de propiedad		0	5,000,000
Compra de terreno para futuro desarrollo	8	0	(12,995,125)
Adelanto a compra de terreno	8	0	(124,000)
Adquisición de propiedades	7	(4,025,334)	(12,709,252)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(4,025,333)	(20,828,377)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados		(9,620,353)	(9,291,212)
Emisión de bonos		4,057,470	11,759,231
Aporte de accionista minoritario en proyecto		-	6,228,279
Costo de emisión de acciones		(16,836)	(12,560)
Acciones en tesorería		(119,576)	(90,757)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento		(5,699,295)	8,592,981
Aumento (Disminución) neta del efectivo		2,963,607	(1,632,882)
Efectivo al inicio del año	5	987,936	2,620,818
Efectivo al final del año	5	3,951,543	987,936

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

[F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669

Digitally signed by [F] NOMBRE COCHEZ MADURO ARTURO - ID 8-484-669
Date: 2024.02.29 11:43:07 -05'00'

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) y regulaciones

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados

En el año, la Empresa ha aplicado enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en ingles") 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 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 - *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 - *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de CNIIF 21 - *Gravámenes*, el comprador aplica CNIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado

La Empresa ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 - Propiedad planta y equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 - Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado consolidado de resultados integrales, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado consolidado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras Anuales a las normas NIIF 2018 - 2021

La Empresa ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

NIIF 16 - Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

NIC 41 - Agricultura

Las enmiendas quitan el requerimiento de NIC 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en NIC 41 con los requerimientos de NIIF 13 - Medición del Valor Razonable para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

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

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el período, pero que aún no han sido implementadas por la Empresa se encuentran detalladas a continuación:

Nueva norma o enmienda	Fecha de aplicación	Tipo de cambio
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2023	Nueva norma
NIIF 17 - Contrato de seguros - Aplicación inicial con la NIIF 9 e información comparativa	1 de enero de 2023	Modificación
NIIF 10 e NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	No determinada	Modificación
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	1 de enero de 2023	Modificación
Revelación de políticas contables (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	1 de enero de 2023	Modificación
Definición de estimado contable (NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores)	1 de enero de 2023	Modificación
Activos y pasivos por impuesto de renta diferido generados de una sola transacción (NIC - 12 Impuestos a las ganancias)	1 de enero de 2023	Modificación

A continuación, se detallan aquellas enmiendas o normas que aplicarían en los estados financieros **consolidados** de la Empresa:

NIIF 17 - Contratos de seguro

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - *Contratos de seguro*.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2022, el IASB emitió las enmiendas a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las enmiendas) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para aplicar NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para periodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

En diciembre de 2021, el IASB emitió aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 - Información Comparativa (Enmiendas a la NIIF 17) para tratan los retos en la implementación que fueron identificados después de que la NIC 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

La NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable debe ser aplicado.

Para los propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la Empresa aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

Enmiendas a NIIF 10 e 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 y pérdidas resultantes de la remedición 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. La administración de la Empresa prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Empresa en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de práctica 2 de las NIIF Realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros consolidados de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros consolidados con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros consolidados.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros consolidados que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
    - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
    - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

La administración de la Empresa anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Empresa en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

3.1 Estado de cumplimiento

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

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

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

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.

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.

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.

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.

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 Deterioro de activos no financieros

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

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Información de segmento

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

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

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

3.14 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.

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 Cia. S. A.	-	9,678
	-	1,025,368
Ingresos por alquileres:		
Cochez y Cía. S. A.	5,639,042	5,482,015
Geo. F. Novey, Inc.	6,329,356	6,575,972
	11,968,398	12,057,987
Gastos por mantenimientos:		
Asociación de Propietarios de Parque Industrial Tocumen	18,000	18,000
	18,000	18,000

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

5. 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
	3,951,543	987,936

6. Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	2023	2022
Compra de terrenos	477,365	-
Cuentas por cobrar clientes	6,587	1,257
Otros activos	11,000	6,289
	494,952	7,546

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
Otras adquisiciones	-	274,556	274,556
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	101,794,975	216,354,430

	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 2023 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. El valor total del fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 asciende a B/.31,760,000.

7.2 *Medición del valor razonable*

Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.216,354,430 (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.

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/.14,055,263). El valor acumulativo de la ganancia no realizada por registro a valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 es de B/.132,720,291 (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).

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:

Propiedades de inversión	216,354,430	Valor de mercado	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	10,817,894
		Valor de reemplazo	Costo de construcción por metro cuadrado	10%	5,446,191

Descripción	Valor razonable al 31 de diciembre 2022	Técnica de valuación	Insumos no observables	Cambios posibles en el insumo	Cambios en el valor razonable +/-
Propiedades de inversión	211,763,878	Valor de mercado	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	10,305,894
		Valor de reemplazo	Costo de construcción por metro cuadrado	10%	5,330,635

- Un incremento (disminución) significativa en el precio por metro cuadrado del terreno sin cambios en otras variables resultaría en un valor razonable más alto o más bajo de las propiedades.
- Un incremento (disminución) significativa en el costo de reemplazo sin cambios en otras variables resultaría en un valor razonable más alto o más bajo de las propiedades.
- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).
- El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

8. Terreno 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.

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.

9. Construcción en proceso

Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso consiste principalmente de terrenos y edificaciones en proceso de habilitarse para ser alquilados como locales comerciales por el monto de B/.4,294,212 (2022: B/.268,878).

10. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores se constituyen de la siguiente manera:

	2023	2022
Cuentas por pagar a desarrollador de proyecto de construcción	1,826,052	----
Cuentas por pagar - varias	15,935	29,414
	1,841,987	29,414

11. Bonos por pagar, neto

Al 31 de diciembre de 2023, la Empresa mantenía B/.29,700,00 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.

Series emitidas:

Serie A
Monto: B/.4,000,000
Fecha de emisión: 9 de septiembre de 2020
Fecha de vencimiento 9 de septiembre de 2025
Tasa de interés: 4.50%

Serie B
Monto: B/. 10,000,000
Fecha de emisión: 9 de septiembre de 2020

Fecha de vencimiento: 9 de septiembre de 2027
Tasa de interés: 5.00%

Serie C
Monto: B/. 2,500,000
Fecha de emisión: 8 de marzo de 2022
Fecha de vencimiento: 8 de marzo de 2024
Tasa de interés: 3.25%

Serie D
Monto: B/. 2,500,000
Fecha de emisión: 8 de marzo de 2022
Fecha de vencimiento: 8 de marzo de 2026
Tasa de interés: 4.0%

Serie E
Monto: B/. 3,200,000
Fecha de emisión: 8 de marzo de 2022
Fecha de vencimiento: 8 de marzo de 2028
Tasa de interés: 4.5%

Serie F
Monto: B/. 3,500,000
Fecha de emisión: 15 de marzo de 2022
Fecha de vencimiento: 15 de marzo de 2028
Tasa de interés: 4.5%

Serie H
Monto: B/. 500,000
Fecha de emisión: 6 de agosto de 2023
Fecha de vencimiento: 6 de agosto de 2024
Tasa de interés: 6%

Serie I
Monto: B/. 3,500,000
Fecha de emisión: 4 de agosto de 2023
Fecha de vencimiento: 4 de agosto de 2026
Tasa de interés: 6.75%

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	---	(56,394)
	29,745,726	25,688,256

12. 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
Impuestos de transferencia de bienes, muebles y servicios	35,736	64,034
Abonos recibidos	14,206	14,206
Cuentas por pagar varias	394,952	11,950
	6,891,542	6,318,469
Porción corriente	444,894	90,190
Porción no corriente	6,446,648	6,228,279

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).

13. Capital en acciones comunes

Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación	de la Bolsa de Valores de Panamá	de la Bolsa de Valores de Panamá	través de la Bolsa de Valores de Panamá	(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	41,824,655
	Dividendo pagado en acciones		151,865	-	28.87	-	4,384,357
	Emisión de acciones		4,188		23.88		100,009
	Acciones en Tesoreria						(119,576)
	Participación no controladora						(4,797)
							46,234,648

2022 Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación	Acciones vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Precio de venta inicial a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Gastos de colocación a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Total (neto de costos de emisión)
A	50,000	1	50,000	-	-	-	50,000
B	9,987,500	4	6,465,808	1,759,558	24.10	473,099	41,932,248
	Dividendo pagado en acciones		151,865	-	28.87	-	4,384,357
	Acciones en Tesoreria						(90,757)
	Participación no controladora						(4,797)
							46,271,051

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

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

- Cambiar los derechos y privilegios de las acciones clase B establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de Acciones clase B y emitirlas no requerirá tal aprobación);
- Otorgar el consentimiento necesario para los traspasos de título de propiedad sobre las acciones clase A que se identifican en los literales (B), (C), (D) y (E) del Artículo Octavo del pacto social.
- Modificar el Artículo sexto (C) del pacto social;
- Modificar el Artículo sexto (D) del pacto social; y
- Modificar el Artículo décimo octavo del pacto social. Las responsabilidades de los accionistas clase A y de los accionistas clase B se limitan a realizar su aporte al capital de la sociedad según su porcentaje de tenencia accionaria.

Mediante resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá No.456-15 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).

14. 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.

15. Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

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

16. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2023	2022
Honorarios por servicios profesionales	270,339	299,326
Misceláneos	33,234	87,042
	303,573	386,368

17. 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		
Utilidad neta	14,745,046	23,480,961
Total promedio ponderado de acciones en circulación	6,621,861	6,617,673
Utilidad neta por acción	2.23	3.55

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.

18. 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.

19. 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.

20. Valores razonables y gestión de riesgos

a. Clasificación contable y valores razonables

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

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

	2023		2022		
Activos medidos al valor razonable:	Importe en libros	Valor razonable	Importe en libros	Valor razonable	Jerarquía del valor razonable
Efectivo	3,951,543	3,951,543	987,936	987,936	Nivel 2
Pasivos financieros medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	1,841,987	1,841,987	29,414	29,414	Nivel 3
Bonos por pagar	29,745,726	29,745,726	25,688,256	25,688,256	Nivel 2

b. Medición de los valores razonables

- ***Técnicas de valorización y variables no observables significativas***

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado consolidado de situación financiera, como parte de estas estimaciones no se identificaron variables significativas no observables.

- ***Efectivo, cuentas por cobrar y otras***

El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

- ***Obligaciones por pagar, cuentas por pagar y otras***

El valor en libros de obligaciones por pagar se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza y las tasas de intereses prevalecientes del mercado no fluctúan de manera significativa. Las cuentas por pagar y otras, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinados con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa de las estimaciones.

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.

- ***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:

		2023		
	Importe en libros	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	29,745,726	-	-	29,745,726

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

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

			Cambios distintos al efectivo		
Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades financieras 2023	Saldo inicial	Flujos de efectivo	Adquisición	Pagos	Total
Bonos por pagar	25,700,000	4,000,000	4,000,000	-	29,700,000

			Cambios distintos al efectivo		
Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades financieras 2022	Saldo inicial	Flujos de efectivo	Adquisición	Pagos	Total
Bonos por pagar	14,000,000	11,700,000	11,700,000	-	25,700,000

- ***Riesgo operacional***

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas derivadas de una amplia variedad de causas asociadas en los procesos de la Empresa, personal, tecnología e infraestructura, y factores externos que no sean de crédito, de mercado y liquidez, coma los derivados de los requisitos legales y reglamentarios y generalmente aceptados por normas de comportamiento corporativo. El riesgo operacional se deriva de todas las operaciones de la Empresa.

El objetivo de la Empresa es la gestión de riesgo operacional a fin de equilibrar y evitar pérdidas financieras y daños a la reputación de la Empresa con costos de eficiencia general y evitar los procedimientos de control que restringen la iniciativa y la creatividad.

- ***Administración de capital***

La política de la Empresa es la de mantener una base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que la Empresa define coma el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total. La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.

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

	2023	2022
Total de pasivos	38,479,255	32,036,139
Menos: efectivo	3,951,543	987,936
Deuda neta	34,527,712	31,048,203
Total de patrimonio	200,335,872	195,347,591
Relación deuda neta al patrimonio	17.2%	15.9%

21. Eventos subsecuentes

La Empresa evaluó todos los eventos y transacciones que tomaron lugar entre la fecha del estado consolidado de situación financiera y el 26 de febrero de 2024, fecha en que los estados financieros consolidados fueron aprobados para emisión y, se determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

22. 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 26 de febrero de 2024.

* * * * * *