

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

2017 MAR 28

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiocho (28) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), ante mí Licenciada **ANAYANSY JOVANE CUBILLA**, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro doscientos uno doscientos veintiséis (4-201-226), comparecieron personalmente: **RAUL COCHEZ MADURO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta y seis – ciento once (8-466-111), **CARLOS GARCÍA DE PAREDES**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal PE- dos – setecientos setenta y tres (PE-2-773), actuando en sus condiciones de Presidente y Tesorero respectivamente de **CM REALTY S.A.**, sociedad anónima inscrita al folio 819805 de la Sección Mercantil del Registro Público; y, **JORGE ENRIQUE MORGAN VALLARINO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cincuenta y nueve, cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489); y, **MARIELENA GARCIA MARITANO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos diecinueve- mil seiscientos cuarenta y nueve (8-219-1649), actuando en sus condiciones de Presidente y Ejecutivo Principal de **MMG ASSET MANAGEMENT CORP.**, sociedad anónima inscrita a ficha 382995 y documento 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. CNV- ciento treinta y cinco- cero seis (CNV-135-06) del siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el cargo de Administrador de Inversiones de **CM REALTY S.A.**; todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: -----

- a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2016**.-----
- b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve

(1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **CM REALTY S.A.**, para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de enero de dos mil dieciséis (2016) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).-----

d. Que los firmantes:-----

d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa:-----

d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **CM REALTY S.A.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----

d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **CM REALTY S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e. Que hemos revelado a los auditores de **CM REALTY S.A.**, lo siguiente:-----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **CM REALTY S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **CM REALTY S.A.**.-----

f. 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

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



Nº



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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, MELISSA CAMPOS, mujer, portadora de la cédula de identidad personal número ocho trescientos cuarenta y nueve cuatrocientos treinta y uno (8-349-431) y BLADIMIR CAROFILES, varón, portador de la cédula de identidad personal número ocho setecientos cuarenta y nueve novecientos setenta y dos (8-749-972), 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.-----

Raúl Cochez Maduro

Carlos García De Paredes

Jorge Enrique Morgan Vallarino

Marielena García Maritano

Melissa Campos

Bladimir Carofiles

Lidia ANAYANSY JOVANE CUBILLA
Notaria Pública Segunda
del Circuito de Panamá



84483

CM REALTY, S.A.

**Memoria Anual
31 de Diciembre de 2016**

Contenido

- I. Memoria Anual año 2016
- II. Informe del Administrador de Inversiones MMG Asset Management Corp.
- III. Presentación de los Estados Financieros auditados al cierre fiscal del 31 de Diciembre de 2016
- IV. Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

CM REALTY, S.A.

MEMORIA ANUAL 2016

Para la presentación del reporte anual de las sociedades de inversión registradas.

Periodo que se reporta: Enero a Diciembre de 2016
Fecha de Presentación: 31 de Marzo de 2017

1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:

DATOS GENERALES	
RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO	CM REALTY, S.A.
RUC	2507207-1-819805
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	24 DE JULIO DE 2015, RES. 456-15
NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES	MMG ASSET MANAGEMENT, CORP.
No. De ACCIONES/CUOTAS	9.987.500 ACCIONES COMUNES CLASE "B" y 50.000 ACCIONES COMUNES CLASE "A"

2. Objetivo de la Sociedad

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

3. Directores y Dignatarios

Los actuales Directores y Dignatarios de C.M. REALTY son los siguientes

Raúl Cochez Maduro – Presidente y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 07 de junio de 1974
Domicilio comercial: Vía Tocumen antigua Tabacalera Nacional.
Apartado postal: 0816-07696
Correo electrónico: rcochez@cochezycia.com
Teléfono: (507) 302-8600
Fax: (507) 302-8601

El señor Raul Cochez Maduro cuenta con un título de Ingeniero Industrial graduado de University of Miami, B.S. Industrial Engineering Es Director de COCHEZ Y CIA S.A. Inició su carrera dentro de la empresa desde el año 1994, liderizando el equipo de trabajo. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Arturo Cochez Maduro - Secretario y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 07 de junio de 1975
Domicilio comercial: Vía Tocumen antigua Tabacalera Nacional.
Apartado postal: 0816-07696
Correo electrónico: rcochez@cochezycia.com
Teléfono: (507) 302-8600
Fax: (507) 302-8601

El señor Arturo Cochez Maduro cuenta con un título de Finanzas graduado de Florida State University, B.S. Finance (1994) Es Director de COCHEZ Y CIA, S. A. Inició su carrera dentro de la empresas desde el año 1994, liderizando el equipo de trabajo. Participa como director de la sociedad desde 2014

Raúl Cochez Martínez - Vicepresidente y Director

Nacionalidad Panameño
Fecha de nacimiento: 17 de julio de 1952
Domicilio comercial: Vía Tocumen antigua Tabacalera Nacional.
Apartado postal 0816-07696
Correo electrónico jrcochez@cochezycia.com
Teléfono: (507) 302-8600
Fax (507) 302-8601

El señor Raul Cochez Martínez cuenta con un título de Administrador de empresas graduado de University of Saint Louis, B.S. Management (1971). Actualmente se desempeña como Presidente de la Junta Directiva de COCHEZ y CIA, S.A., dirección general de la empresa. Inició se carrera dentro de la empresas desde el año 1971. Como Presidente le corresponde la representación legal de la empresa. Participa como director de la sociedad desde 2014

Carlos Garcia de Paredes - Tesorero y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 26 de julio de 1963
Domicilio comercial: Costa del Este, Capital Plaza, Piso 20.
Apartado postal 0816-01881
Correo electrónico: cpg@motta.com
Teléfono: (507) 302-0220

El señor Carlos Garcia de Paredes cuenta con un título de Ingeniero Industrial 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.

Roberto Motta Stanziola - Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 02 de febrero de 1964
Domicilio comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno.
Apartado postal 0816-00517
Correo electrónico: rmotta@agmotta.com
Teléfono: (507) 300-7802
Fax (507) 300-7801

El señor Roberto Motta cuenta con un título de B.S. en Babson College Massachusetts, MBA en INCAE y es miembro del Central American 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.

Felix Motta Stanziola- Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1973
Domicilio comercial: Costa del Este, Capital Plaza, Piso 19
Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: fmmotta@motta.com
Teléfono: (507) 302-0220

El Sr. Felix Motta cuenta con una Licenciatura en Mercadeo e Historia de Boston College (cum laude), Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Duke 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.

Guillermo Henne - Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 6 de marzo de 1973
Domicilio comercial: Costa del Este, Capital Plaza, Piso 20
Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: ghm@motta.com
Teléfono: (507) 302-0220

El señor Guillermo Henne cuenta con un título de Ingeniero Agropecuario de la University of Southwestern Louisiana, B.S. Agricultural Engineering (1995). Master in Business Administration MBA de Thunderbird University (2004). 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.

Robbie Cesar Garcia - Director Independiente

Nacionalidad: Estados Unidos
Fecha de nacimiento: 10 de diciembre de 1971
Domicilio comercial: Torre Banco Panamá, Oficina 2100C, Costa del Este, Rep de Panamá
Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: rgarcia@versatacap.com
Teléfono: (507) 203-3112

El Sr. Robbie Garcia cuenta con una Licenciatura en Finanzas y Comercio Internacional de Georgetown University, y un 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.

Fernando Antonio Castillo Araúz - Director Independiente

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 18 de mayo de 1973
Domicilio comercial: Piso 19, Oficina 19"A" de Torre Capital Plaza, Urbanización Costa del Este
Apartado postal: 0831-02523
Correo electrónico: faca@facalaw.com
Teléfono: (507) 308-9000 (Ext 123)

El Sr. Fernando Castillo es licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, con un LLM de American University. Socio principal de la firma FERNANDO CASTILLO & ASOCIADOS. En adición a lo anterior, participa en inversiones pasivas en banco, compañía de seguros y materiales de construcción.

De acuerdo a las normas legales vigentes, no menos del 20% de los miembros de la Junta Directiva de una Sociedad de Inversión deberán ser personas independientes de la sociedad.

Los directores independientes juegan un rol importante en la estructura de CM REALTY ya que procuran asegurar que los intereses de los accionistas siempre estén protegidos. Los directores independientes deberán obtener información adecuada sobre los aspectos en que deben decidir y utilizar su experiencia en negocios para determinar qué es lo más conveniente para CM REALTY y sus accionistas. Para los directores independientes priva el principio de que actuarán con la diligencia de un buen padre de familia.

Actualmente, la Junta Directiva de CM REALTY está compuesta por dos (2) Director(es) Independiente(s).

4. La Administración

MMG Asset Management, Corp., ha sido designada por C.M., REALTY, S.A., para actuar como su Administrador de Inversiones, para lo cual han celebrado un contrato de administración de inversiones suscrito el día 14 de abril de 2015 (en adelante el "Contrato de Administración") con el fin de ejercer tareas administrativas, de manejo y de inversión de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo.

MMG Asset Management, Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 382995, Documento 132223 y debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en Resolución No. CNV-135-06 del 07 de Junio de 2006 de la Superintendencia del Mercado de Valores. Como Administrador de Inversiones, tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la sociedad de inversión.

A la fecha, MMG Asset Management, Corp., mantiene vigente un contrato con Marielena García Maritano, profesional de vasta experiencia en el área de valores y finanzas corporativas, para la prestación de sus servicios como Ejecutivo Principal de la Casa de Valores y Ejecutivo Principal como Administrador de Inversiones. Adicionalmente, MMG Asset Management, Corp. utiliza el apoyo administrativo de su Casa Matriz, MMG Bank Corporation, a fin de cumplir con sus responsabilidades.

Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria MMG Asset Management, Corp. y C.M., REALTY S.A., han decidido delegar algunas de las funciones típicas de administración de propiedades, para lo cual se ha suscrito un contrato entre MMG Asset Management, Corp., y Geo. F. Novey, Inc., de fecha 29 de marzo de 2016 (en adelante el "Contrato de Administración de propiedades").

Marielena García Maritano – Gerente General

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento:

Domicilio Comercial: Costa del Este, Ave. Paseo del Mar, Edif. MMG Tower, Piso 22.

Apartado Postal: P.O. Box. 0832-02453

Correo Electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com

Teléfono: 265-7600

Fax: 265-7601

Marielena García Maritano es una profesional de amplia experiencia bancaria que ha laborado por más de 25 años para bancos locales e internacionales tales como Citibank, Deutsch Sudamerikanische Bank, Bpan, Banco de Latinoamérica, Banco Continental, entre otros, especializándose en Finanzas Corporativas, Servicios Fiduciarios, Administración de Fondos y Asesoría de Inversiones en general.

Actualmente la señora García Maritano funge como Gerente General de MMG Asset Management en donde ejerce funciones de Ejecutivo Principal para la Administradora de Sociedades de Inversión de la misma Unidad.

La señora García Maritano es Presidente de la Cámara Panameña de Administradores de Sociedades de Inversión y Fondos de Pensión, Directora Principal de Latinex Holdings, Inc., y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Fue Presidente de la Junta Directiva de la Asociación de Agentes Vendedores de Valores de Panamá y actualmente es miembro de la Asociación de Corredores de Valores de Panamá – ACOBIR.

Funciones

Como Ejecutivo Principal y Gerente General de MMG Asset Management, Corp. es responsable de todos los aspectos relacionados con la administración y operación de la empresa según los lineamientos y políticas dictadas por la Junta Directiva. Supervisa entre otros, las transacciones, clientes, relaciones con los reguladores, auditorías, gestiones de mercadeo, alianzas y líneas de negocio.

Natibeth Kennion – Oficial de Cumplimiento

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 25 de abril de 1998

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

MMG Tower – Piso 22

Apartado Postal: P.O. Box. 0832-02453 World Trade Center

Correo Electrónico: natibeth.kennion@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

Culminó sus estudios en Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa María la Antigua. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero y Bancario. Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 274 expedida por la SMV, mediante Resolución SMV -291-13 del 08 de agosto de 2013

5. Custodio

C.M. REALTY, S.A., ha celebrado un contrato de custodia independiente con MMG BANK CORPORATION, una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 421669, Documento 380693, de la sección de Mercantil del Registro Público de Panamá y debidamente autorizada para prestar servicios de custodia, compensación y liquidación de valores mediante Resolución No. 292/05 de 13 de diciembre de 2005, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores.

6. Comportamiento del NAV durante el año 2016

Al 31 de Diciembre de 2016 el Valor Neto por Acción Tipo B es de US \$26.51.

La metodología del cálculo del NAV del C.M. REALTY, S.A. se encuentra detallada en el Prospecto Informativo registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores.

7. Inversión

Al 31 de diciembre de 2016 C.M. REALTY, S.A. mantiene un total de 6,454,771 acciones Tipo B en circulación.

8. Gastos Incurridos durante el Periodo

Al 31 de diciembre de 2016 C.M. REALTY, S.A., refleja gastos por \$1.190,354 millones de dólares de los cuales 38 % corresponde a gastos de operación 39% a gastos administrativos y el 23% corresponde a gastos de intereses

9. Pasivos

Al 31 de diciembre de 2016 C.M. REALTY, S.A., refleja pasivos por \$12,313,973 millones de dólares

10. Hechos de Importancia

Al 31 de diciembre de 2016 C.M. REALTY, S.A., no tiene hechos de importancia que reportar.

INFORME DE ADMINISTRACIÓN

I. Administración

MMG ASSET MANAGEMENT, en su calidad de administrador de inversiones durante el periodo reportado ha enfocado sus esfuerzos en la gestión del portafolio de inversiones y en general la asesoría de inversiones en favor de C.M., Realty S.A. (en adelante la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria o Sociedad"), con sujeción a las normas y Acuerdos reglamentarios emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores y al Contrato de Administración de inversiones.

Igualmente continúa participando activamente de las reuniones de Junta Directiva que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria celebre, con el fin de conocer las decisiones tomadas por los directores, así como de informar sobre las gestiones del administrador de inversiones, logrando así unificar criterios para el mejor desempeño de la Sociedad en el mercado de valores.

II. Características generales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria CM REALTY S.A.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA C.M. REALTY, S.A.

Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria	CM REALTY SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A.
Categoría	Sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, de renta variable y local
Tipo de Valor ofrecido en Venta	Acciones Comunes Clase B, sin derecho a voto, salvo cuando se trate de determinados asuntos descritos en el Prospecto Informativo, con derechos económicos y emitidas en forma nominativa y registrada, con un valor nominal de Cuatro Dólares (US\$4.00) por acción.
Cantidad de Valores	Hasta Nueve Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Quinientas (9,987,500) Acciones Comunes Nominativas Clase B
Moneda de Denominación de las Acciones	Dólares de los Estados Unidos de América "US\$".
Valor Neto por Acción (VNA)	El Valor Neto por Acción será el coeficiente de dividir el Valor Neto de los Activos de CM REALTY entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación. El Valor Neto por Acción Clase B será calculado y reportado por el Fondo, sujeto a las condiciones que se establecen en la Sección VII, literal K del Prospecto Informativo
Titularidad	Las Acciones Clase B están emitidas de forma nominativa
Política de Dividendos	No menos del 90% de su utilidad neta fiscal
Calificación de Riesgo	Af (Riesgo fundamental)

* Este reporte tiene propósitos informativos únicamente. Para conocer mayores detalles sobre el tipo de inversión consulte el Prospecto Informativo del Fondo

III. Desarrollo de la industria inmobiliaria en Panamá

Durante el último año, el inventario del mercado inmobiliario industrial se incrementó en más de 135,000 metros cuadrados, alcanzando los 867,526 metros cuadrados de área arrendable total.

Para mediados del año 2016, el mercado inmobiliario industrial en la ciudad de Panamá se mantiene en la fase de expansión como consecuencia de una evolución general del mercado y la aparición constante de nuevos desarrollos.

Para Junio del 2016, la tasa de disponibilidad se ubicó en 8.26% y la construcción de producto hecho a la medida ha jugado un papel importante en el comportamiento de este indicador durante la primera mitad del año.

La absorción neta anual fue de 113,408 metros cuadrados y representan un 13.10% del área arrendable total del mercado. Por otro lado, el crecimiento exponencial de la población en el sector de Panamá Oeste ha creado la necesidad por establecer centros de distribución y almacenamiento de productos en la industria del consumo masivo y la venta al detalle.

Para el cierre de 2016 la Industria de la construcción registró un crecimiento de 5.8%.

Los indicadores más importantes vinculados a esta actividad mostraron comportamientos como el censo de edificaciones en área urbana, aumento en 10.9%, compuesto por las obras residenciales que con un peso de 37.1%, crecieron 23.9% y las no residenciales que con un peso de 39.6% aumentaron un 1.0%.

Esta actividad para el periodo de enero a septiembre, presentó un crecimiento de 8.2%.

IV. Objetivo de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria CM REALTY S.A.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria creada bajo la legislación aplicable para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo adquirir, desarrollar, arrendar y operar un amplio rango de inmuebles comerciales principalmente, permitiendo así a los inversionistas participar indirectamente de los retornos y plusvalías típicos de la industria inmobiliaria en la República de Panamá.

V. Política de inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrá invertir en todo tipo de Propiedades Inmobiliarias, incluyendo terrenos como aquellas en cualquiera de las siguientes etapas:

- i. Construidas y con permiso de ocupación;
- ii. En fase de construcción; o
- iii. En plano con permiso de construcción.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrá invertir igualmente en Propiedades Inmobiliarias a través de:

- i. Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles que no superen el plazo de tres (3) años cuyos contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso y hasta el equivalente a un 20% de los activos de la sociedad;
- ii. Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria;
- iii. Inversiones que otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles;
- iv. Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria; y v. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliarias.

Todas las inversiones sobre Propiedades Inmobiliarias deberán cumplir con las siguientes características:

- i. Representar en conjunto como mínimo el ochenta por ciento (80%) de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
- ii. Estar o proyectar estar ubicados en la República de Panamá;
- iii. Sobre inmuebles para uso de bodegas, oficinas, centros y locales comerciales centros logísticos, edificaciones y/o instalaciones industriales principalmente;
- iv. Tener una buena rentabilidad potencial, en el caso de proyectos, o encontrarse arrendados a largo plazo o tener potencial para ser arrendados en condiciones favorables, en el caso de inmuebles; y,
- v. Poder ser sustituidos para renovar el Portafolio de Inversiones

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrá realizar Inversiones Incidentales hasta en un veinte por ciento (20%) de sus activos a través de:

- i. Cuentas de ahorros y depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión; y/o
- ii. Valores con grado de inversión negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado. Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce meses, emitidas por agencias calificadoras de riesgo internacional (Standard & Poor's, Fitch Ratings o Moody's) o emitidas por calificadoras registradas ante la SMV. En caso de instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura. Cualquier inversión incidental deberá realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse.

VI. Comportamiento del retorno esperado durante el periodo reportado

El 2016 fue el primer año completo que ha tenido el fondo desde su salida a bolsa el 15 de agosto de 2015. El retorno esperado proveniente de los dividendos para el año 2016 era de 4.90% libre de retenciones, el cual fue estimado utilizando el precio de US\$24.10, precio de oferta inicial. Para el año 2016, el retorno de dividendos fue de 4.38%, libre de retenciones. El retorno total para el mismo año fue de 4.86% debido al incremento en el precio de las acciones Tipo B de CM Realty, S.A., logrando situarse muy cerca de lo proyectado desde sus inicios. Para los tenedores que adquirieron acciones del fondo desde sus inicios, el retorno total ha sido de 4.72%

VII. Evolución del Valor del Portafolio de Inversiones y del Valor Neto de las Acciones

Al 31 de diciembre de diciembre de 2016 el Valor Neto por Acción Tipo B es de 26.51 y un total de 6,454,771 acciones.

El motivo de la variación en el VNA se debe a que las propiedades de Inversión de CM Realty, S.A., al 31 de diciembre de 2016, registraron un valor de USD\$172,938,948, lo que representa un aumento del 17.5% respecto al año 2015.

VIII. Resumen del balance general y el estado de resultados al corte de diciembre de 2016.

a. Activos

Los activos están compuestos en su gran mayoría, un 94%, por las propiedades de inversión que conforman el portafolio inmobiliario de CM Realty, S.A. El efectivo, adelanto a compra de inversiones, alquileres por cobrar a futuro y el ITBMS terminan de conformar el total de activos de CM Realty, S.A.

b. Pasivos

El mayor peso de los pasivos recae sobre los préstamos por pagar, los cuales representan el 72% del total de pasivos. En noviembre de 2016, se solicitó un nuevo desembolso de la línea de crédito por US\$ 3,500,000.00 el cual incrementa los saldos por pagar a bancos al final del ejercicio.

El resto de partidas de pasivos lo conforman cuentas por pagar en concepto de compra de propiedades por US\$ 3,438,470 y otras partidas menores que no tienen un impacto significativo sobre el balance.

c. Patrimonio

El patrimonio de CM Realty, S.A., incrementó en el 2016 por la revaluación de las propiedades a fin de año por US\$16 millones, luego de obtener los respectivos avalúos. En 2015 debido al impacto del superávit de revaluación de las propiedades de inversión, ya había incrementado en más de US\$92 millones.

El valor de las acciones comunes refleja un aumento por el orden de US\$9 millones.

Adicionalmente, existen utilidades retenidas que vienen arrastrándose del periodo anterior y que no se han repartido entre los accionistas.

d. Estado de pérdidas y ganancias, pérdidas

Los ingresos operativos de la Sociedad son los provenientes de las rentas de alquiler de las propiedades de inversión. Estos ingresos se ven afectados por una serie de gastos de operación y de administración asociados directamente a las propiedades. De esta manera llegamos a la utilidad operativa, a la cual deducimos los gastos de intereses que generan los préstamos por pagar que se detallan en el balance general.

Al ser una sociedad de inversión inmobiliaria, no paga impuesto sobre la renta, ya que este tipo de sociedades están exentas de pagar el mismo, por lo que la utilidad neta es la resultante de restar la utilidad operativa menos los gastos financieros.

IX. Gestión del administrador de propiedades

Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria el Administrador de inversiones y C.M., REALTY, S.A., han decidido delegar algunas de las funciones típicas de administración de propiedades, para lo cual se ha suscrito un contrato de administración entre el Administrador y Geo. F. Novoy, Inc. de fecha 29 de marzo de 2016 (en adelante el "Contrato de Administración de propiedades").

En virtud del Contrato de Administración de propiedades, la sociedad Geo. F. Novoy, Inc., ejerce las funciones típicas de administración en lo que respecta de forma resumida a lo siguiente:

- Supervisión, ejecución y contratación de servicios de administración y mantenimiento relacionados con la operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, para la conservación y mantenimiento de las propiedades
- Administración y manejo de las relaciones con los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento que incluye el manejo de un listado de arrendatarios, verificación junto con la Sociedad de Inversión los recibos de pagos de cánones de arrendamiento, gestión de cobro de los cánones de arrendamiento y seguimiento sobre el cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios.
- Elaboración del Plan de Administración de Propiedades, que incluye un presupuesto de gastos de administración y mantenimiento operativo de las propiedades así como planes, proyecciones y recomendaciones sobre la conservación y mejoramiento del estado de las propiedades.

X. A continuación se detalla un resumen de administración de las propiedades durante el periodo reportado.

Propiedades administradas

Todas las propiedades de CM REALTY, S.A., utilizadas por Cochez y/o Novey reciben mantenimiento preventivo de Cochez o Novey, salvo que sea algo estructural o falla de sistema eléctrico mayor. En coordinación con los encargados de cada una de las tiendas se realizaron visitas periódicas con el fin de verificar el estado y condiciones de las propiedades.

Todos los impuestos y tasas de las propiedades de inversión se encuentran al día.

Por otra parte, se encuentran actualizadas y al día las pólizas de seguro contra incendio y responsabilidad civil y cabe señalar que CM Realty, S.A., es asegurado adicional en el programa de seguros de las tiendas COCHEZ y NOVEY.

Políticas de conservación y aseguramiento

No aplican para las propiedades de la Sociedad programas de mantenimiento específicos; sin embargo, es responsabilidad de cada arrendatario aplicar los mecanismos de conservación y aseguramiento para cada una de las propiedades.

Respecto de notificaciones a los arrendatarios sobre sus obligaciones que garanticen el buen estado y uso permanente de las edificaciones, es parte de las obligaciones y responsabilidades establecidas en los propios contratos de arrendamiento firmado entre las partes.

Por último cabe señalar que las propiedades de CM REALTY, S.A., cuentan con seguros contra incendio (edificio), todo riesgo y responsabilidad civil.

Construcciones en proceso

Al 31 de diciembre de 2016 CM REALTY, S.A., no tiene ninguna obra en proceso de construcción.

Propiedades nuevas adquiridas

Durante el periodo 2016, la CM REALTY, S.A., recibió a través de un proceso de fusión por absorción, las propiedades consistentes en los locales de Novey F. Sur y una bodega en el sector de Costa del Este. Adicionalmente se completó la construcción de los locales de Novey Playa Blanca y Novey Santiago.

SUPERVAL 31 MAR 17 AM 11:55

CONS: 84483
RECIBIDO POR: Yulacis

31 de marzo de 2017

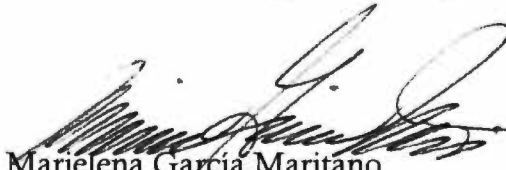
Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Estimados Señores:

Por este medio, remitimos los siguientes documentos de la Sociedad de Inversión **CM Realty, S.A.**:

- Estados Financieros Auditados al 31 de Diciembre 2016
- Declaración Jurada
- Memoria Anual al 31 de Diciembre de 2016
- CDs con los Estados Financieros
- CDs con Memoria Anual y Declaración Jurada

Atentamente,
MMG Asset Management Corp.



Marielena García Maritano
Ejecutivo Principal

CM Realty, S. A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 e Informe de los Auditores Independientes del 30 de marzo de 2017

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

CM Realty, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2016

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancias o pérdidas	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 28

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de CM Realty, S.A. (en adelante la "Empresa"), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos 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 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría

La Empresa reconoce inicialmente sus propiedades de inversión al costo y posteriormente los miden a valor razonable basados en tasaciones realizadas por un experto independiente. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados durante el periodo en que se originan.

En consecuencia, el valor razonable de las propiedades de inversión se considera un asunto clave de auditoría.

Deloitte

Procedimientos aplicados para atender el asunto clave en la ejecución de la auditoría

Evaluamos la utilidad del trabajo del especialista externo, incluyendo:

- a) Su competencia en el mercado e independencia con la Empresa.
- b) Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
- c) Evaluar si el trabajo del especialista externo soporta las aserciones relacionadas con los estados financieros, incluye el uso significativo de supuestos y metodología conforme a las circunstancias y una fuente de datos que sea suficiente y exacta para el instrumento evaluado.

Las revelaciones en las Notas 6 relacionada con las propiedades de inversión, se consideran apropiadas y comprensivas en los estados financieros.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Empresa o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Empresa.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

Deloitte.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Alvaro A. Lasso O.

The logo consists of the word "Deloitte" written in a stylized, cursive script.

30 de marzo de 2017
Panamá, Rep. de Panamá

CM Realty, S.A.**Estado de situación financiera****31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

Activos	Notas	2016	2015
Activos corrientes:			
Efectivo		1,212,915	1,010,675
Cuentas por cobrar relacionadas	4	152,226	-
Gastos pagados por adelantado		-	9,182
Impuesto pagado por adelantado		-	122,026
Otras cuentas por cobrar		1,631	-
Total de activos corrientes		<u>1,366,772</u>	<u>1,141,883</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	6	172,938,948	147,134,999
Construcción en proceso	7	2,905,851	3,798,601
Alquileres por cobrar a futuro	8	748,494	624,004
Adelanto a inversiones	5	5,500,000	-
Total de activos no corrientes		<u>182,093,293</u>	<u>151,557,604</u>
Total de activos		<u>183,460,065</u>	<u>152,699,487</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	9	1,043,459	99,395
Cuentas por pagar proveedores		19,260	13,374
Cuentas por pagar relacionadas	4	-	704,078
Otras cuentas por pagar	10	3,476,369	-
Total de pasivos corrientes		<u>4,539,088</u>	<u>816,847</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos bancarios por pagar	9	<u>7,774,885</u>	<u>6,050,605</u>
Total de pasivo no corriente		<u>7,774,885</u>	<u>6,050,605</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	11	41,867,794	32,710,725
Utilidades no distribuidas		36,735,698	20,578,710
Superávit por revaluación de activos	6	<u>92,542,600</u>	<u>92,542,600</u>
Total de patrimonio		<u>171,146,092</u>	<u>145,832,035</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>183,460,065</u>	<u>152,699,487</u>

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

CM Realty, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

	Notas	2016	2015
Ingresos por alquiler	4, 8	9,833,917	8,686,997
Otros ingresos		-	3,150
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	6	16,030,470	-
Gastos de operación	13, 4	(451,896)	(744,771)
Gastos generales y administrativos	14	(464,198)	(522,469)
Gastos de intereses		<u>(274,260)</u>	<u>(1,417,399)</u>
Utilidad neta	12	<u>24,674,033</u>	<u>6,005,508</u>

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

CM Realty, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Superávit por revaluación de activos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014		-	19,131,987	-	19,131,987
Efecto por cambio en política contable		-	-	92,542,600	92,542,600
Utilidad neta		-	6,005,508	-	6,005,508
Cargos al superávit resultante de la escisión		-	(2,017,760)	-	(2,017,760)
Dividendos declarados		-	(2,541,025)	-	(2,541,025)
Emisión de acciones		<u>32,710,725</u>	-	-	<u>32,710,725</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	11	32,710,725	20,578,710	92,542,600	145,832,035
Utilidad neta		-	24,674,033	-	24,674,033
Cargos al superávit resultante de las fusiones		-	(131,646)	-	(131,646)
Dividendos declarados		-	(7,513,858)	-	(7,513,858)
Canje de acciones		5,334,005	(871,541)	-	4,462,464
Emisión de acciones		<u>3,823,064</u>	-	-	<u>3,823,064</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	11	<u>41,867,794</u>	<u>36,735,698</u>	<u>92,542,600</u>	<u>171,146,092</u>

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

CM Realty, S.A.

Estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	24,674,033	6,005,508
Ajustes por:		
Ganancia por revaluación de propiedad de inversión	(16,030,470)	-
Alquileres por cobrar a futuro	(124,490)	(317,004)
Gasto de intereses	274,260	1,417,399
	<u>8,793,333</u>	<u>7,105,903</u>
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:		
Disminución (aumento) en gastos pagados por adelantado	9,182	(9,182)
Disminución en impuesto pagado por adelantado	122,026	154,753
Aumento en cuentas por cobrar relacionadas	(152,226)	-
(Aumento) disminución en otros activos corrientes	(1,631)	263,155
Aumento en cuentas por pagar proveedores	5,886	13,374
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a relacionadas	(704,078)	533,976
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar	3,476,369	(179,804)
	<u>11,548,861</u>	<u>7,882,175</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación	11,548,861	7,882,175
Intereses pagados	(274,260)	(1,417,399)
Impuesto sobre la renta pagado	-	(610,636)
	<u>11,274,601</u>	<u>5,854,140</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	11,274,601	5,854,140
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades	(10,360,604)	-
Disminución (aumento) en construcciones en proceso	892,750	(8,020,333)
Aumento en adelanto a inversiones	(5,500,000)	-
	<u>(14,967,854)</u>	<u>(8,020,333)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(14,967,854)	(8,020,333)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Producto de préstamos bancarios	3,500,000	4,000,000
Pagos a préstamos bancarios	(831,656)	(33,068,079)
Dividendos pagados	(7,513,858)	(2,541,025)
Producto de emisión de acciones	8,741,007	32,688,772
	<u>3,895,493</u>	<u>1,079,668</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	3,895,493	1,079,668
Aumento (disminución) neta de efectivo	202,240	(1,086,525)
Efectivo al inicio del año	1,010,675	2,097,200
Efectivo al final del año	<u>1,212,915</u>	<u>1,010,675</u>

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

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

1. Información general

CM Realty, S. A., (la "Empresa"), es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, que inicio operaciones el 1 de abril de 2014. Su principal actividad es el alquiler de locales comerciales principalmente a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2015, se presentaban estados financieros consolidados que incluían a la empresa CM Realty, S. A. y su subsidiaria 100% poseída, CADAM, S. A.

Mediante Escritura Pública No. 10,174 de 19 de abril de 2016 se formaliza el convenio de fusión por absorción de CM Realty, S.A. con las sociedades CADAM, S. A. y CRP Holding, S. A.

Mediante Escritura Pública No 1,445 de 20 de enero de 2014, se formaliza el acto de escisión parcial de Geo. F. Novey, Inc., con la sociedad CMI2, S. A. y mediante Escritura Pública No. 5,150 de 26 de febrero de 2014 la escisión parcial de Cochez y Cia. S. A. con la sociedad CMI1, S. A. en estas escisiones se traspasó lo siguiente:

Propiedades	B/. 40,293,570
Inversiones	B/. 1,731,416
Préstamos por pagar	B/.(23,200,000)
Utilidades no distribuidas	B/.(18,824,987)

Posteriormente, mediante Escritura Pública No. 10,804 del 29 de abril de 2014 se perfeccionó la fusión por absorción de CMI1, S. A. con CM12, S. A. y posteriormente CMI1, S. A. cambia su nombre a CM Realty, S. A.

El 9 de diciembre de 2014, mediante Escritura Pública No. 12,241 se formaliza el acto de escisión parcial entre CM Realty, S. A. (anteriormente CMI 1, S. A.) y Cochez Holding, S. A. Mediante dicho convenio, CM Realty, S. A. pasa a Cochez Holding, S. A. acciones y bonos por B/. 1,864,750 y terrenos por B/. 153,010 para un total de B/. 2,017,760.

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

La oficina principal del Grupo se encuentra ubicada en ciudad de Panamá, Via Tocumen, Final, Edificio Cochez. Al 31 de diciembre de 2016, la empresa no mantenía empleados. Las gestiones administrativas de la empresa son ejercidas por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas

2.1 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas pero aún no son efectivas

Se detallan las normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros de CM Realty, S.A., pero todavía no estaban en vigor en Panamá. CM Realty, S.A. tiene la intención de adoptar las siguientes normas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor:

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

NIIF 9 - Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma de la contabilización de instrumentos financieros y emitió la NIIF 9 Instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición, el número de categorías de activos financieros bajo NIIF 9 ha sido reducido; todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable conforme a la NIIF 9. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero que produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran incongruencia contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presente como ganancia o pérdida.

Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad. El trabajo sobre la macro cobertura, realizado por el IASB, aún se encuentra en fase preliminar (se redactó un documento de discusión en abril de 2014 para reunir las opiniones preliminares y las directrices de los participantes con un período de comentario que finalizó el 17 de octubre de 2014). El proyecto está bajo nueva deliberación en el momento de la escritura de este documento.

La NIIF 9 (en su versión revisada en 2014) se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, deberá cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo algunos aspectos. CM Realty, S.A. se encuentra analizando el impacto en sus estados financieros de esta norma y la adoptará a partir del 1 de enero de 2018.

NIC 7 - Iniciativa de divulgación

La enmienda a la NIC 7, "Iniciativa de divulgación", introduce nuevos requisitos de revelación que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades de financiamiento, incluyendo tanto los cambios originados por flujos de efectivo y por cambios no monetarios. Establece que una manera de cumplir con el requerimiento de divulgación es proporcionando una reconciliación entre los saldos iniciales y finales en el estado de situación financiera de las obligaciones originadas de las actividades de financiamiento. Cuando una entidad revela tal reconciliación, deberá proveer información suficiente que permita a los usuarios de los estados financieros vincular conceptos incluidos en la reconciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo. CM Realty, S.A. adoptará esta enmienda a partir del 1 de enero de 2017.

NIC 12 - Reconocimiento de impuestos diferidos activos para pérdidas no realizadas

La enmienda a la NIC 12, "Reconocimiento de impuestos diferidos activos para pérdidas no realizadas", aclara que cuando una entidad evalúa si ganancias fiscales estarán disponibles contra las que se pueda utilizar una diferencia temporal deducible, deberá considerar si la legislación fiscal restringe las fuentes de ganancias fiscales contra las que pueda hacer deducciones sobre la reversión de la diferencia temporal deducible. Si la legislación fiscal no impone tales restricciones, la entidad evaluará una diferencia temporal deducible en combinación con todas sus otras diferencias temporarias deducibles. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe la utilización de pérdidas a deducir contra un tipo específico de ingreso, una diferencia temporal deducible deberá ser evaluada en combinación solamente con otras diferencias temporales deducibles del tipo correspondiente. La estimación de probables ganancias fiscales futuras puede incluir la recuperación de algunos de los activos de la Empresa por arriba de su valor en libros si existen suficientes evidencias de que es probable que la entidad logre esto. CM Realty, S.A. se encuentra analizando el impacto en sus estados financieros de estas enmiendas. CM Realty, S.A. adoptará esta enmienda a partir del 1 de enero de 2017.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, la NIIF 15 proporciona un marco integral para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, pues sustituye y elimina todos los requisitos de ingresos existentes en las NIIF (NIC 11 - Contratos de construcción, la NIC - 18 Ingresos de actividades ordinarias, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de Inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 - Ingresos - Permutas de Servicios de Publicidad) y se aplica a todos los ingresos derivados de contratos con clientes. También proporciona unos criterios para el reconocimiento de costos incurridos en el cumplimiento de un contrato que no esté dentro del alcance de otra norma (por ejemplo NIC 2 - Inventarios, NIC 16 - Propiedad, planta y equipo y NIC - 38 Activos intangibles). Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2018. Se permite su aplicación anticipada y en tal caso se revelará el hecho. Esta nueva norma es más prescriptiva que la actual NIIF y ofrece más guías de aplicación. Los requisitos de información son también más extensos. La adopción será un asunto importante con posibles cambios en la contabilidad, los sistemas y los procesos.

NIIF 16 – Arrendamientos

Esta norma introduce un modelo de contabilización de los arrendamientos único y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. Se requiere que un arrendatario reconozca un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo arrendado subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación para hacer pagos por arrendamiento.

La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17. Por consiguiente, un arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizará esos dos tipos de arrendamientos de forma diferente. También requiere aumentar la información a revelar que proporcionan los arrendadores, lo que mejorará la información revelada sobre una exposición al riesgo del arrendador, concretamente al riesgo del valor residual.

La NIIF 16 aplica a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada para entidades que apliquen la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes antes de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. La Empresa se encuentra analizando el impacto en sus estados financieros de esta norma y la adoptará a partir del 1 de enero de 2019.

3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de preparación

Estos estados financieros están presentados en la unidad monetaria balboa (B/). El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Las políticas contables principales se expresan a continuación:

3.3 *Moneda funcional y de presentación*

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Empresa. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el Dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

3.4 *Uso de juicios y estimaciones*

La preparación de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

3.4.1 Supuesto e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2016, se incluye en la Nota 6 de propiedades de inversión.

3.4.1.1 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Empresa requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos.

La Empresa cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. 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.

Excepto por los cambios explicados en la Nota 5, la Empresa ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los períodos presentados en los estados financieros.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

3.5 Instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados incluyen las cuentas por cobrar, el efectivo, y las cuentas por pagar. Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible.

Un instrumento financiero es reconocido si la Empresa se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales de la Empresa a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran o si la Empresa transfiere el activo financiero a otra parte sin retener control o todos los riesgos y beneficios importantes del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones de la Empresa, especificadas en el contrato, expiran o son descargadas o canceladas. A continuación se detallan los activos y pasivos financieros no derivados, así:

3.5.1 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 disponible esta denominado en balboas.

3.5.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar 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. Las pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso con cargo a los resultados del período. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

3.5.3 Adelanto de inversiones

Los adelantos a inversiones están presentados a su costo amortizado. Corresponden a adelantos para la compra de acciones.

3.5.4 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros.

3.5.5 Préstamo por pagar

Los préstamos se miden al costo amortizado empleando el método del interés efectivo. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

3.5.6 Capital social

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones son reconocidos como una deducción del patrimonio.

3.5.7 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 de ganancias o pérdidas. Los edificios clasificados como propiedades de inversión no están sujetos a depreciación a partir del año 2015.

3.5.8 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 2016, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados.

3.5.9 Deterioro de activos

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de los estados financieros para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada al Grupo en términos que no se consideraran de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrara en quiebra o la desaparición de un mercado activo para las valores. La Empresa considera la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar a nivel de un activo específico.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través del estado de ganancias o pérdidas.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

3.6 *Activos no financieros*

El valor según libros de los activos no financieros de la Empresa, es revisado a la fecha de reporte, excepto por lo que se señala en la Nota 3 (b) para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

3.6.1 Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece un marco único para medir el valor razonable y hacer revelaciones sobre las mediciones del valor razonable cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras Normas Internacionales de Información Financiera. Unifica la definición de valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Reemplaza y expande los requerimientos de revelación relacionados con las mediciones del valor razonable incluidas en otras Normas Internacionales de Información Financiera, incluida la Norma Internacional de Información Financiera No.7. Como resultado, la Empresa ha incluido revelaciones adicionales en este sentido (ver Nota 17).

3.6.2 Ingresos por alquileres

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de línea recta de acuerdo al canon mensual de alquiler pactado en el término no cancelable del contrato de arrendamiento, incluyendo cualquier incremento contemplado durante la vigencia del contrato.

3.6.3 Alquileres por cobrar a futuro

Corresponden a una proporción de los incrementos de alquiler pactados durante el período no cancelable del contrato que, de acuerdo a la NIC 17 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

3.6.4 Costos financieros

Los costos financieros de la Empresa incluyen gastos de intereses.

Los gastos de intereses consisten en los intereses generados por los préstamos por pagar que no han sido sujetos a capitalización.

3.6.5 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y es calculada dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones tipo B en circulación durante el período. Las acciones tipo B gozan de todos los derechos económicos.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

4. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	2016	2015
Cuentas por cobrar		
Cochez y Cía. S. A.	<u>152,226</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar		
Cochez y Cía. S. A.	-	116,882
Geo. F. Novey, Inc.	<u>-</u>	<u>587,196</u>
	<u>-</u>	<u>704,078</u>
Ingresos por alquileres		
Cochez y Cía. S. A.	5,394,580	4,996,192
Geo. F. Novey, Inc.	<u>4,206,610</u>	<u>3,632,559</u>
	<u>9,601,190</u>	<u>8,628,751</u>
Gastos por mantenimientos		
TCP, S. A.	<u>26,953</u>	<u>36,289</u>

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

5. Adelanto a inversiones

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa mantiene un desembolso por B/.5,500,000 en concepto de adelanto a la compra de sociedad la cual tiene como único activo una propiedad, la cual una vez instrumentada la operación, formará parte de las propiedades de inversión.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

6.1 Conciliación del importe en libros

	2016		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	86,569,608	60,565,391	147,134,999
Transferencia (nota 7)	254,331	2,878,775	3,133,106
Ganancia en propiedades revaluadas	1,317,661	14,712,809	16,030,470
Adiciones	841,714	1,635,530	2,477,244
Producto de la fusión de sociedades	1,577,573	2,585,556	4,163,129
Saldo al final	90,560,887	82,378,061	172,938,948

	2015		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	85,667,480	44,637,590	130,305,070
Transferencia (nota 7)	-	12,025,865	12,025,865
Ganancia en propiedades revaluadas	1,055,137	3,901,936	4,957,073
Producto de la escisión de fincas	(153,009)	-	(153,009)
Saldo al final	86,569,608	60,565,391	147,134,999

Durante el año 2016, CM Realty, S. A. realizó un convenio de fusión por absorción con las sociedades CADAM, S.A. y CRP Holding, S.A.

Durante el año 2015, CM Realty, S. A. escindió las fincas No.16,493 y la No.53,212 por B/.153,009 para transferirlas a la sociedad Cochez Holdings, S. A.

La Empresa clasifica las fincas de su propiedad, consistentes en de terrenos y edificios, como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión"; los mismos corresponden a espacios comerciales que son arrendados principalmente a compañías relacionadas. En general los arrendamientos contienen un período inicial no cancelable de 5 años con un porcentaje incremental del 3% anual. Como lo permite la norma contable, la Empresa adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión en el año 2015. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de valuadores independientes y la diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas. Los avalúos son actualizados anualmente.

Al 1 de enero de 2015, se realizó por primera vez la adopción del valor razonable para la medición de las propiedades. El incremento de B/.92,542,600 en el valor de las propiedades se refleja como superávit de reevaluación.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2016, el incremento de B/.16,030,470 en el valor de las propiedades como cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión no se considera para el pago de distribución de dividendos a los accionistas.

Los ingresos en concepto de alquiler de las propiedades de inversión ascienden en el período 2016 a B/.9,833,917 (2015: B/.8,686,997).

El superávit por revaluación de activos por B/.92,542,600, no se considera para el pago de distribución de dividendos a los accionistas.

6.2 Medición del valor razonable

Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión de la Empresa anualmente.

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.172,938,948 (2015: B/.147,134,999) se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación (IVS-100, IVS-230 e IVS-300, 2011).

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 evaluada, 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 canon promedio proporcionado por la Empresa obtenido de los contratos de arrendamiento, descontándole el porcentaje de gasto de cobranza y gastos típicos del sub mercado de oficinas y locales comerciales.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

El valor razonable del terreno se determinó sobre la base del enfoque de mercado. El valor razonable del edificio y mejoras se determinó sobre la base del valor promedio de los enfoques de costo de mejoras, mercado para las mejoras y de rentas.

Variables no observadas significativas

El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.2.07 a B/.8.42 el m2 (2015: B/.2.01 a B/.8.18 el m2), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

La tasa de ocupación 100%, promedio ponderado de 100% (del 1 de abril al 31 de diciembre de 2014: 100%, promedio ponderado de 100%).

Interrelación entre las variables claves no observables en el mercado v la medición del valor razonable

El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

7. Construcción en proceso

La construcción en proceso consiste principalmente de terrenos y edificaciones en proceso de habilitarse para ser alquilados como locales comerciales y se detallan a continuación:

	2016			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
Construcción	3,798,601	2,240,356	(3,133,106)	2,905,851

	2015			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
Construcción	8,011,196	7,813,270	(12,025,865)	3,798,601

8. Alquileres por cobrar a futuro

Los contratos vigentes contemplan aumentos en los cañones de arrendamiento de 3% anual. La Norma Internacional de Contabilidad No.17 requiere que el ingreso se reconozca en línea recta, por lo tanto los aumentos futuros se han reconocido de forma proporcional en el período actual. La Empresa ha reconocido en el estado de ganancias o pérdidas un aumento en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.124,490 (2015: B/.317,004), producto de la aplicación de esta norma.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

9. Préstamo por pagar

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	2016	2015
Banco General, S. A.		
Préstamo comercial con fecha de vigencia a 6 meses del 28 de julio de 2014 al 3 de febrero de 2015. Renovado durante 2015 y su nueva fecha de vencimiento es febrero 2020. Tasa 4.25% + Feci 1%. pagos mensuales a intereses y feci con pagos a capital al vencimiento.	2,426,350	3,000,000
Préstamo hipotecario con fecha de vencimiento 3 de octubre de 2021. Tasa Libor 6 meses + 3.5% + Feci, abonos a capital e intereses.	2,891,994	3,150,000
Préstamo comercial con fecha de vencimiento el 15 de noviembre de 2021. Tasa Libor 6 meses + 3.5% + Feci, abonos mensuales a capital e intereses, se otorgó un periodo de gracia de 12 meses para pago a capital.	3,500,000	-
Sub -total	8,818,344	6,150,000
Menos vencimientos a corto plazo	1,043,459	99,395
Vencimientos a largo plazo	7,774,885	6,050,605

El préstamo hipotecario de Banco General, S.A. recibió abonos extraordinarios en 2015 a capital, por lo tanto la letra mensual ha sido rebajada de B/.258,608 a B/.38,808 desde febrero de 2016.

10. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016, el desglose de las otras cuentas por pagar es el siguiente:

ITBMS	28,899
Abonos recibidos	9,000
Novatrade Consutants, Inc.	1,618,470
Desarrollo M & G	1,820,000
Total	3,476,369

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

11. Capital en acciones comunes

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	6,454,771	1,748,521	24	321,562	41,817,794
							<u>41,867,794</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 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 limita 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.

12. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa de 2016 y 2015, 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 706 del Código Fiscal para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Las sociedades de inversión inmobiliaria registrada 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 registrado 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 699 de este Código.

El artículo 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 párrafo 2 del artículo 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 párrafo 2 del artículo 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 (ITBMS).

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

13. Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	2016	2015
Mantenimiento	26,953	37,969
Comisiones	-	15,000
Impuestos	424,943	691,802
	<hr/>	<hr/>
	451,896	744,771
	<hr/>	<hr/>

14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2016	2015
Honorarios por servicios profesionales	400,088	204,983
Cargos bancarios	62,197	316,287
Misceláneos	1,913	1,199
	<hr/>	<hr/>
	464,198	522,469
	<hr/>	<hr/>

15. Utilidad y valor neto por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	2016
Saldo al inicio de acciones en circulación	6,072,435
Emisión de nuevas acciones	382,336
Cantidad de acciones en circulación al final del año	<hr/>
	6,454,771
Cálculo básico de la utilidad por acción:	
Utilidad neta	8,556,334
Total promedio ponderado de acciones en circulación	<hr/>
	6,273,106
Utilidad neta por acción	<hr/>
	1.36
	<hr/>

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

El valor neto por acción es el cociente resultante de dividir el valor neto de los activos de la Empresa entre la cantidad de acciones "B" en circulación, como se detalla a continuación:

	2016	2015
Total de activos	183,460,065	152,699,487
Menos: total de pasivos	12,313,973	6,867,452
Activos netos	171,146,092	145,832,035
Total de acciones comunes clase B	6,454,771	6,072,435
Valor neto por acción	<u>26.51</u>	<u>24.02</u>

16. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2016 no existían compromisos en concepto de contratos de construcción de locales (2015: B/.55,875).

17. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2016, existe un proceso contencioso en trámite debido a una situación de los linderos de una de las fincas propiedad de la Empresa. A la fecha, aún no es posible determinar el efecto que pudiese tener el resultado de dicho proceso, pero no se prevee que el mismo pudiese tener un impacto significativo.

18. Valores razonables y gestión de riesgos

a. Clasificación contable y valores razonables

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

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

	Total importe en libros	2016	
		Nivel 2	Total
Activos financieros medidos al valor razonable			
Efectivo	1,212,915	1,212,915	1,212,915
	<u>1,212,915</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al valor razonable			
Cuentas por pagar	19,260	-	19,260
Préstamos por pagar	8,818,345	8,807,168	8,807,168
	<u>8,837,605</u>	<u>8,807,168</u>	<u>8,826,428</u>

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

	Total importe en libros	2015	
		Nivel 2	Total
Activos financieros medidos al valor razonable			
Efectivo	1,010,675	1,010,675	1,010,675
	<u>1,010,675</u>	<u>1,010,675</u>	<u>1,010,675</u>
Pasivos financieros medidos al valor razonable			
Cuentas por pagar	13,374	-	13,374
Préstamos por pagar	6,150,000	5,869,004	5,869,004
	<u>6,163,374</u>	<u>5,869,004</u>	<u>5,882,378</u>

b. Medición de los valores razonables

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

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

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

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

- ***Alquileres por cobrar a futuro***

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

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

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

- ***Préstamos por pagar***

Para determinar el valor razonable de los préstamos por pagar se utilizaron técnicas de valuación con las cuales se descontaron los flujos de efectivo esperados a una tasa que refleja las tasas de intereses de referencia a la fecha de reporte.

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

- ***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.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

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 expuesto, 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

La Empresa mantenía efectivo por B/.1,212,915 (2015: B/.1,010,675). El efectivo se mantiene en un banco local, que cuenta con una calificación de grado de inversión entre el rango de BBB y BBB+, según publicación de Fitch Ratings.

Por la naturaleza de los ingresos de la Empresa 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.

CM Realty, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	Importe en libros	2016			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos por pagar	8,818,344	8,818,344	-	1,043,459	7,774,885
Total	8,970,570	8,970,570	-	251,621	8,718,949

	Importe en libros	2015			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Compañías relacionadas	704,078	704,078	-	704,078	-
Préstamos por pagar	6,150,000	6,150,000	-	99,395	6,050,605
Total	6,854,078	6,854,078	-	803,473	6,050,605

- **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.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

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

	2016	2015
Total de pasivos	12,313,973	6,867,453
Menos: efectivo	1,212,915	1,010,675
Deuda neta	<u>11,101,058</u>	<u>5,856,778</u>
Total de patrimonio	<u>171,146,092</u>	<u>145,832,035</u>
Relación deuda neta al patrimonio	<u>6%</u>	<u>4%</u>

19. Eventos subsecuentes

La Empresa evaluó todos los eventos y transacciones que tomaron lugar entre la fecha del estado de situación financiera y la fecha en que los estados financieros fueron emitidos y determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

20. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 30 de marzo de 2017.

* * * * *