Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 13

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T+310-0950
www.bakertilly.com.pa

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A El Consejo de Administración de Fideicomiso
Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y 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 que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminando en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Baker Tilly Panamá Audit, S.A. trading as Baker Tilly is a member of the global network Baker tilly international Ltd., the members of which are separate and independents legal entities.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidad del Auditor con relación a la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debamos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que el Fideicomiso deje de continuar como un negocio en marcha.

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

Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley No.280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El socio de auditoría que ha elaborado este informe del auditor independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.

28 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**2022**	**2021**
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	49,949	-
Otros activos	**5**	100,371	-
Total de activos		**150,320**	**-**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar compañías relacionadas	**6**	100,164	
Total de pasivo		100,164	-
Patrimonio			
Aporte al Fideicomiso	**7**	50,000	-
Capital adicional pagado	**7**	18,135	-
Déficit		(17,979)	-
Total de patrimonio		50,156	-
Total de pasivos y patrimonio		**150,320**	**-**

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grande No. 21-182

Estado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**5**	17,428	-
Cargos bancarios		551	-
Total de gastos		17,979	-
Pérdida		**(17,979)**	**-**

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes N. 21-182

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Aporte al Fideicomiso	Capital adicional pagado	Déficit	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Aporte al Fideicomiso	50,000	-	-	50,000
Capital adicional pagado	-	18,135	-	18,135
Pérdida – 2022	-	-	(17,979)	(17,979)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**50,000**	**18,135**	**(17,979)**	**50,156**

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida		(17,979)	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Otros activos		(100,371)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(118,350)	-
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Cuentas por pagar compañías relacionadas		100,164	
Aporte al Fideicomiso		50,000	-
Capital adicional pagado		18,135	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		168,299	-
Aumento neto del efectivo		49,949	-
Efectivo al inicio del año		-	-
Efectivo al final del año	**4**	**49,949**	**-**

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 12-182

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

Celebrado mediante Escritura Pública No.10,420 de 12 de noviembre de 2021 entre Inversiones Inmobiliarias Casas Grande, S.A. (como Fideicomitente) y FIM Trust, S.A. (como Fiduciaria) bajo la denominación Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 (el Fideicomiso). El registro de las Cuotas de Participación Fiduciaria de Fondo fue autorizado mediante Resolución SMV-58-22 del 4 de mayo de 2022.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes (Fideicomiso No. 21-182) se constituyó con el propósito de constituir un patrimonio segregado e independiente que opere como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, paraguas y cerradas, al tenor de lo expresado en la Ley Mercado de Valores, el Acuerdo 2-2014, el párrafo 2 de artículo 706 del Código Fiscal y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones. En virtud de lo anterior, el fideicomiso operará como una sociedad de Inversión Inmobiliaria que, mediante la expedición y la venta de sus distintas clases o series de cuotas de Participación Fiduciaria, obtendrá dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grande (Fideicomiso No. 21-182) podrá emitir, ofrecer, vender, rendir y recompensar sus cuotas de participación, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la ley y por Ley de Mercado de Valores, que sean necesarios, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios como Sociedad de Inversión Inmobiliario.

La entidad ha preparado estos estados financieros, para cumplir con uno de los requisitos exigidos en este trámite.

Las operaciones de fideicomiso en la República de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos según la Ley 1 del 5 de enero de 1984, según fe modificado por la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017.

Las oficinas de la Fiduciaria están ubicadas en el Edificio BMW Plaza piso 9, calle 50 Final, corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estados financieros fueron autorizados para su emisión por el consejo de Administración del Fideicomiso el 28 de marzo de 2023.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad más importantes adaptadas por el Fideicomiso para la preparación de los estados financieros de detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Efectivo

El efectivo está representado por los depósitos a la vista mantenidos en bancos locales.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Fideicomiso mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

El Fideicomiso mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

El Fideicomiso ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2020 o fechas posteriores.

- NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).

  La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que El Fideicomiso no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- *NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).*
- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).*
- *NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única)*

4. Efectivo

Al 31 de diciembre, las disponibilidades del Fideicomiso eran:

	2022	2021
MMG Bank Corporation - cuenta corriente	49,949	-

5. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022 la cuenta de otros activos mantiene registrados los gastos Pre-operativos los cuales son amortizados de forma mensual por un periodo de 24 meses:

	2022	2021
Gastos Pre-operativos	117,799	-
Amortizaciones	(17,428)	-
	100,371	-

6. Cuentas por pagar compañías relacionadas

	2022	2021
Inmobiliaria Casas Grandes, S.A.	90,534	-
Praderas del Norte	9,630	-
	100,164	-

7. Aporte al Fideicomiso

El aporte inicial del Fideicomiso es de USD50,000, compuesto por 1,000 Cuotas Gerenciales con un valor nominal de USD50.00 cada una. Las Cuotas Gerenciales tienen derecho a voz y voto en todos los asuntos del fondo, pero sin derechos económicos. Todas emitidas, pagadas y en circulación.

El Fideicomiso podrá emitir una cantidad inicial de 10,000,000 Cuotas Participación Fiduciaria con un valor nominal de USD1.00 cada una. Con derechos económicos, sin derechos a voz ni voto salvos por los casos que se indican en el contrato de Fideicomiso, los cuales podrán ser emitidos en múltiples series conforme determine el Consejo de Administración, a su discreción.

Durante el periodo, se aprobó e hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por parte de los tenedores de las Cuotas Gerenciales por un monto de USD18,135.

8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fideicomiso están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, de acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto Sobre la Renta establecidos en los párrafos 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionando por la Ley 8 de 2010, el cual modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que, entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le destruyen a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al físico dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.

- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el impuesto sobre la renta definitivo por pagar.

- Se establece Adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo 701, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores.

- Por lo que resulta que tanto las ventas de acciones, así como la venta bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están con los regímenes especiales de ganancias capital.

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registrada y listada en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en la bolsa de valores o mercados organizados registrados en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y leyes reformatorias y acuerdos.

- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como políticas la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos de 90% de su utilidad neta del período fiscal

- Estar registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.

- Contar con un mínimo de cinco (5) inversiones durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.

- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).

Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomiso, o en cualquier caso de administración de la sociedad de inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradora.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

9. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2022		2021	
	Valor en libros	**Valor razonable (Nivel 3)**	**Valor en libros**	**Valor razonable (Nivel 3)**
Activos:				
Efectivo	49,949	49,949	-	-

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

10. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero en otra entidad. Las actividades del Fideicomiso se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

El Consejo de Administración del Fideicomiso, tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgo de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, fijar límites y objetivo adecuada, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Adicional el Fideicomiso está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo de liquidez, y se describe a continuación:

Riesgo de liquidez

El riesgo se define como la incapacidad del Fideicomiso de cumplir con todas sus obligaciones financieras a medida que vencen. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo obtenido de operaciones y contribuciones son con comitentes o contrapartes por liquidación de operaciones, las cuales tienen su contrapartida en un activo financiero (depósito bancario o instrumento financiero) que responde a la transacción.

REPUBLICA DE PANAMA
B/. 8.00

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

----------DECLARACION JURADA NOTARIAL----------

En mi despacho Notarial, en la ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023), ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente las siguientes personas, miembros del Consejo de Administración y Ejecutivos, de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada "**Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes**", constituida como un Fideicomiso de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica No. 10,420 de 12 de noviembre de 2021 de la Notaria Primera del Circuito Notarial de Panamá debidamente, inscrita al Folio No. 30129828 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 16 de noviembre de 2021, cuya oferta pública de venta de hasta 10,000,000 de cuotas de participación fiduciarias se encuentra autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución SMV - 158-22 del 4 de mayo de 2022, a saber:----------

EDUARDO ARTURO AMEGLIO SAMUDIO, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-304-107, Presidente;----------

RAMIRO PARADA GARCÍA, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No.8-434-560, Tesorero;----------

JOSÉ ROGELIO DÍAZ CUCALÓN, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No.8-756-1206, Gerente General; y----------

AARON AUGUSTO ALVAREZ QUINTERO, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No.8-762-291, Contralor; personas a quienes conozco, y quienes en forma irrevocable y espontánea, **bajo la gravedad del juramento** y con anuencia a lo que señala el Artículo 355 del Código Penal de la República de Panamá, que versa sobre el falso testimonio, manifestaron lo siguiente: ----------

1. Que en su calidad de Presidente, Tesorero, Gerente General y Contralo, respectivamente de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada "**Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes**", han revisado el Estado Financiero Auditados al 31 de diciembre de 2022 de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes** (en adelante "los Estados Financieros").----------

2. Que a su 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

A.A.
RP

del Decreto Ley 1 de 1999, sus modificaciones posteriores 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. ----------

3. Que a su juicio, los Estados Financieros de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes** 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 **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes** para el período correspondiente.----------

4. Que los firmantes: (i) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos **en Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes**; (ii) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el año concluido el 31 de diciembre de 2022; (iii) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; (iv) Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----------

5. Que cada uno firmantes ha revelado a los auditores externos de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes** lo siguiente: (i) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes** para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; (ii) 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 **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes.**----------

6. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes.**----------

7. Que hacemos esta declaración en el marco de la presentación a la Superintendencia del Mercando de Valores de Panamá, de los Estados Financieros Anuales de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes,** del período concluido el 31 de diciembre de 2022, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en

A.D.
RP

el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de Octubre de 2022 y sus modificaciones posteriores, emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.----------

En fe de lo arriba expuesto, firmamos este documento en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).----------

Leída como le fue esta declaración al compareciente en presencia de los Testigos Instrumentales ALEXIS GUERREL RODRÍGUEZ, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607) y SIMION RODRÍGUEZ BONILLA, con cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatros-doscientos (9-174-200), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y, para constancia, la firman todos juntos con los testigos, ante mí, el Notario, que doy fe. ----------

EDUARDO ARTURO AMEGLIO SAMUDIO

RAMIRO PARADA GARCÍA

AARON AUGUSTO ALVAREZ QUINTERO

JOSE ROGELIO DIAZ CUCALÓN

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

SIMION RODRIGUEZ BONILLA

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO,

Notaria Duodécima del Circuito de Panamá