Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes
(Fideicomiso No.21-182)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el Informe Compilado del Contador Público Autorizado)

(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 (Fideicomiso 21-182)

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO	I
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 12

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Hemos compilado los estados financieros adjuntos de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182**, con base en la información proporcionada por la administración. Estos estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo terminados en esa fecha, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa.

Hemos realizado este trabajo de compilación de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4410, Trabajos para Compilar Información Financiera.

Hemos aplicado nuestra experiencia en materia de contabilidad y presentación de informes financieros para asistirle en la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes, incluidos los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado.

La Administración es responsable por los estados financieros, la exactitud y la integridad de la información suministrada a nosotros.

Un trabajo de compilación no es un trabajo para atestiguar, por lo que no estamos obligados a verificar la exactitud o integridad de la información que se nos proporcionó para compilar estos estados financieros. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría o una conclusión de revisión sobre si estos estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Aaron Alvarez
CPA Nº.0374-2008
Céd.: 8-762-291

Aarón Álvarez
Contador Publico
Autorizado
Licencia de
Idoneidad
No. 0374-2008

27 de febrero de 2023
Panamá, República de Panamá

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 y Equivalente de efectivo	4	49,949	-
Otros activos	5	100,371	-
Total de activos corrientes		150,320	-
Total de activos		**150,320**	-
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar relacionadas	6	100,164	-
Total de pasivo corriente		100,164	-
Total de pasivo		100,164	-
Patrimonio			
Acciones comunes Clase A	7	50,000	-
Capital adicional pagado	7	18,135	-
Deficit		(17,979)	-
Total de patrimonio		50,156	-
Total de pasivos y patrimonio		**150,320**	-

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad No. 0374-2008

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Gastos			
Cargos bancarios		551	-
Gastos generales y administrativos	5	17,428	-
Total de gastos		**17,979**	-
(Pérdida) antes del impuesto sobre la renta		(17,979)	-
Impuesto sobre la renta	8	-	-
(Pérdida)		**(17,979)**	-

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

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

(Cifras en Balboas)	Acciones comunes Clase A	Capital adicional pagado	Deficit	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Aporte de capital	50,000	-	-	50,000
Capital adicional pagado	-	18,135	-	18,135
Pérdida	-	-	(17,979)	(17,979)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**50,000**	**18,135**	**(17,979)**	**50,156**

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida		(17,979)	-
Ajustes por:			
Cambios en el activo y pasivo de operación			
Otros activos		(100,371)	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación		**(118,350)**	**-**
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Cuentas por pagar relacionadas		100,164	-
Capital adicional pagado		18,135	-
Emisión de acciones comunes Clase A		50,000	-
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**	**-**

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 233
Administrado por FIM Trust, S.A.

Notas a los Estados Financieros
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 Grandes, 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 del 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 cerrada, al tenor de lo expresado en la Ley del Mercado de Valores, el Acuerdo 2-2014, el parágrafo 2 del 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 Grandes (Fideicomiso No. 21-182) podrá emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus cuotas de participación, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la ley y por la Ley de Mercado de Valores, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios como Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

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 fue modificada 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.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad No. 0374-2008

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración del Fideicomiso el 27 de febrero de 2023.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, exceptuando los activos y pasivos financieros a valor razonable, valores disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados, los cuales se miden a su valor razonable; y los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden al menor del valor en libros o el valor de venta menos costos.

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la 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 el dinero en efectivo y 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.

Aarón Álvarez
Contador Publico
Autorizado
Licencia de
Idoneidad
No. 0374-2008

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.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

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 1° de enero de 2022 o fechas posteriores.

- *Modificaciones a la NIIF 16 – Concesiones de renta relativas a Covid-19*

  El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de septiembre de 2021 al 30 de septiembre de 2022 para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19.

  Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

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 2022:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIIF3 – Combinaciones de negocios.
- NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda – Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
- NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

4. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022, 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	-
Amortización	(17,428)	-
	100,371	-

6. Transacciones con relacionadas

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

7. Aporte del 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 de inicial de 10,000,000 Cuotas de Participación Fiduciarias con un valor nominal de USD1.00 cada una, con derechos económicos, sin derecho a voz ni voto salvo 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, Inversiones Inmobiliaria Casas Grandes hizo efectivo aportes a capital adicional pagado por un monto de USD18,135.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad No. 0374-2008

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 regulaciones fiscales vigentes.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue 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 distribuyan 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 Fisco 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 a 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 la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

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

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

- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto 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 política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.

- Estar registradas 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) inversionistas 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 fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 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.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

9. Administración de riesgo 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 riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Adicionalmente el Fideicomiso está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otros.

El principal riesgo identificado por el Fideicomiso es el riesgo de liquidez, y se describe a continuación:

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez 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 de los accionistas. Debido a la naturaleza del negocio, sus obligaciones 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.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008