

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - V
-----------------------------------	-------

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera	1
--	---

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
--	---

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
--	---

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
--	---

Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 30
--	--------

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Consolidación de los Estados de Situación Financiera	1
--	---

Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas	2
--	---

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias (El Fideicomiso), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados consolidados 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 consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados 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 Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados 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.

Otros Asuntos

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información de consolidación en los Anexos del 1 al 2 se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y, en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.

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 consolidados del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Construcción en proceso

<u>Asunto clave de la auditoría.</u>	<u>Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.</u>
Identificamos la construcción en proceso como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros consolidados. La construcción en proceso representa el 63% del total de los activos.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la verificación mediante muestra de construcción en proceso, para validar la documentación soporte, también revisamos que estos incurridos corresponden a las actividades relacionadas a los proyectos.

Reconocimiento de ingresos

<u>Asunto clave de la auditoría.</u>	<u>Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.</u>
El ingreso por ventas bienes es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Fideicomiso. Existe un riesgo de que las ventas de bienes estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones del Fideicomiso durante el año 2023, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: <ul style="list-style-type: none">• Efectuamos pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de unidades inmobiliarias.• Inspeccionamos los asientos de diario para identificar cualquier ajuste inusual realizado a las cuentas de ingresos.• Verificamos que los ingresos por ventas de unidades inmobiliarias sean reconocidos en el período contable correspondiente aplicando una prueba de corte al fin de año y evaluamos los criterios contables para reconocimiento se hayan cumplido.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso con relación a los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados 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 consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, 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 Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 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 consolidados.

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 consolidados, 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 consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos 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.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera del Fideicomiso o de sus actividades empresariales dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

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.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

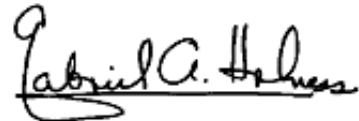
Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

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.



21 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	4	296,827	49,949
Cuentas por cobrar	5	908,182	-
Inventario de casas terminadas	6	6,064,184	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado		29,322	100,371
Total de activos corrientes		<u>7,298,515</u>	<u>150,320</u>
Activos no corrientes			
Terrenos disponibles para la venta	7	8,341,814	-
Construcción en proceso	8	39,823,042	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	9	7,035,027	-
Total de activos no corrientes		<u>55,199,883</u>	<u>-</u>
Total de activos		<u>62,498,398</u>	<u>150,320</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	10	2,833,947	-
Cuentas por pagar sub-contratistas	11	12,604,265	-
Préstamos bancarios por pagar	12	11,436,849	-
Factoraje por pagar	13	405,000	-
Adelantos recibidos de clientes	15	2,950,006	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar		131,902	-
Total de pasivos corrientes		<u>30,361,969</u>	<u>-</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos por pagar, terceros	14	8,518,420	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	9	2,242,675	100,164
Cuentas por pagar accionistas	9	17,413,534	-
Provisión para prima de antigüedad e indemnización		97,891	-
Total de pasivos no corrientes		<u>28,272,520</u>	<u>100,164</u>
Total de pasivos		<u>58,634,489</u>	<u>100,164</u>
Patrimonio			
Aporte al Fideicomiso	16	50,000	50,000
Capital adicional pagado	16	78,405	18,135
Ganancias acumuladas (déficit)		3,996,704	(17,979)
Impuesto complementario		(261,200)	-
Total de patrimonio		<u>3,863,909</u>	<u>50,156</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>62,498,398</u>	<u>150,320</u>

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ventas de unidades inmobiliarias		8,523,748	-
Costo de ventas		(6,709,514)	-
Ganancia bruta		<u>1,814,234</u>	<u>-</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	17	<u>(1,324,518)</u>	<u>(17,979)</u>
Ganancia en operaciones		489,716	(17,979)
Otros egresos			
Gastos financieros		<u>(709,116)</u>	<u>-</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(219,400)	(17,979)
Impuestos sobre la renta	18	<u>(123,922)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(343,322)</u>	<u>(17,979)</u>

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Aportes al Fideicomiso	Capital adicional pagado	Ganancias acumuladas (déficit)	Impuesto complementario	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 neta - 2022	-	-	(17,979)	-	(17,979)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	50,000	18,135	(17,979)	-	50,156
Incorporación de subsidiarias	-	-	4,358,005	(261,200)	4,096,805
Capital adicional pagado	-	60,270	-	-	60,270
Pérdida neta - 2023	-	-	(343,322)	-	(343,322)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	50,000	78,405	3,996,704	(261,200)	3,863,909

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida neta		(343,322)	(17,979)
Ajustes por:			
Provisión para prima de antigüedad e indemnización		97,891	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(908,182)	-
Inventario de casas terminadas		(6,064,184)	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado		71,049	(100,371)
Construcción en proceso		(39,823,042)	-
Cuentas por pagar proveedores		2,833,947	-
Cuentas por pagar sub-contratistas		12,604,265	-
Adelantos recibidos de clientes		2,950,006	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar		131,902	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(28,449,670)</u>	<u>(118,350)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Terrenos disponibles para la venta		(8,341,814)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(8,341,814)</u>	<u>-</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar		11,436,849	-
Factoraje por pagar		405,000	-
Préstamos por pagar, terceros		8,518,420	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(7,035,027)	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas		2,142,511	100,164
Cuentas por pagar accionistas		17,413,534	-
Aporte al Fideicomiso		-	50,000
Capital adicional pagado		60,270	18,135
Incorporación de subsidiarias		4,096,805	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>37,038,362</u>	<u>168,299</u>
Aumento neto del efectivo		246,878	49,949
Efectivo al inicio del año		49,949	-
Efectivo al final del año	4	<u>296,827</u>	<u>49,949</u>

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(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.

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 se modificó 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.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Subsidiarias

Praderas del Norte, S.A. está debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá el 11 de septiembre de 2012. Su actividad principal es la promoción y venta de vivienda en el proyecto "Villa Grecia".

La Chorrerana, S.A. está debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá el 12 de octubre de 2011. Es promotora del proyecto "Praderas del Campo".

Praderas del Valle de Tanara, S.A. está debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá el 21 de julio de 2017. Es la compañía constructora y promotora del proyecto "Praderas del Valle de Tanara".

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión por el consejo de Administración del Fideicomiso el 21 de marzo de 2024.

2. Resumen de las políticas contables materiales

Las principales políticas contables materiales adaptadas por el Fideicomiso para la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados 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.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Principios de consolidación

La subsidiaria es una empresa controlada por el Fideicomiso. Existe control en la subsidiaria si se encuentran presentes los tres siguientes elementos: tiene el poder sobre la subsidiaria, exposición o derecho a sus rendimientos variables y tiene la capacidad para utilizar su poder para influir sobre los rendimientos variables. El control se vuelve a evaluar cuando los hechos y circunstancias indican que puede haber un cambio en cualquiera de estos elementos.

Existe control en situaciones donde el Fideicomiso tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria, sin mantener la mayoría de los derechos de voto. Para determinar si existe control el Fideicomiso considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

- La cantidad de derechos de o por voto del Fideicomiso, en relación con el tamaño y la dispersión de otras partes que posean derechos de voto.
- Derechos sustanciales de voto potenciales poseídos por el Fideicomiso y por otras partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- Patrones históricos en la asistencia para ejercer el derecho de voto.

Los estados financieros consolidados presentan los resultados del Fideicomiso y sus subsidiarias como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, los saldos y transacciones entre compañías se eliminan en la consolidación.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad del Fideicomiso las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para prima de antigüedad e indemnización.

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.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

Efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo, el Fideicomiso considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstas se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las ventas de las propiedades, y en caso de deterioro, se establece una provisión para pérdidas esperadas.

Inventarios de viviendas terminadas

El inventario de viviendas terminadas se encuentra medido a su costo o valor de realización, el menor. Incluyen todos los costos incurridos claramente identificados hasta el activo esté apto para su venta.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Terrenos disponibles para la venta

Los terrenos disponibles para la venta se encuentran medidos a su costo o valor neto de realización, el menor.

Construcción en proceso

La construcción en proceso incluye todos los costos relacionados directamente al proyecto específico incurrido en la actividad de dicha 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. Estos costos consisten en el valor asignado de los contratos a contratistas y proveedores relacionados con mano de obra, infraestructura, materiales y suministros, entre otros.

También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuible a la construcción en proceso. 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 la cuenta específica de inventarios.

Deterioro de valor de activos no financieros y unidades generadoras de efectivo

El Fideicomiso evalúa si existe algún indicio de que un activo o unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado en su valor; y estima el valor recuperable del activo o unidad generadora de efectivo, en el momento en que detecta un indicio de deterioro, o anualmente (al 31 de diciembre).

El Fideicomiso utiliza su juicio en la determinación de las unidades generadoras de efectivo (UGE) para efectos de las pruebas de deterioro de valor, y ha definido como UGE's las entidades legalmente constituidas dedicadas a la producción, asignando a cada una de ellas los activos netos de las entidades legalmente constituidas dedicadas a la prestación de servicios a las unidades productoras. La evaluación del deterioro se realiza al nivel de la UGE o grupo de UGE's que contiene el activo a evaluar.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El valor recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los gastos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos; en este caso el activo deberá agruparse a una unidad generadora de efectivo. Cuando el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su valor recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su monto recuperable.

Al calcular el valor en uso o el valor razonable, los flujos de efectivo estimados, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento que refleja las consideraciones de mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Para la aplicación del valor razonable se descontarán los gastos de disposición. Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas del período en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro atribuibles a una unidad generadora de efectivo se asignan inicialmente a la plusvalía y una vez agotada esta, de forma proporcional, con base en el valor en libros de cada activo, a los demás activos no corrientes de la unidad generadora de efectivo.

Para los activos en general, al final de cada período se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existe tal indicio, el Grupo efectúa una estimación del valor recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el valor recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el valor en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el valor en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para el activo en los años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas del período.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Adelanto a proveedores

Los adelantos a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción de los proyectos serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes y servicios respectivos.

Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a abonos efectuados por clientes para la adquisición de las viviendas, los cuales se contabilizan a esta cuenta hasta tanto se cancele la totalidad del contrato de compra-venta, y sea inscrita la escritura en el Registro Público, momento en que se reconoce el ingreso relacionado con cada venta.

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar. El Fideicomiso determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

El Fideicomiso reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, documentos y préstamos por pagar, pasivos por arrendamientos.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los documentos y préstamos por pagar, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Fideicomiso reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por el Fideicomiso cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fideicomiso cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Pasivos, provisiones y pasivos contingentes, y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Una provisión es reconocida cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Retenciones de obras por pagar

Estas retenciones representan el 5% - 10% sobre la facturación y avances recibidos y presentados por los subcontratistas y a los clientes, son para garantizar la calidad y buen fin de la obra que recibe el cliente y son desembolsados a favor del subcontratista contra terminación de la obra pactada.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes del Fideicomiso se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento de ingresos

El Fideicomiso reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los siguientes requisitos:

- La firma de contrato de compra-venta
- Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda
- El pago del abono inicial
- Recepción de la unidad inmobiliaria

Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2023 y 2022: 25%).

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 2023.

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 2023 o fechas posteriores.

- *Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF.*

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

- *Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12*

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros consolidados.

4. Efectivo

Los saldos de efectivo se detallan a continuación:

	2023	2022
En caja	2,900	-
En bancos - a la vista		
BAC International Bank, Inc.	226,426	-
MMG Bank Corporation	49,772	49,949
Banco General, S.A.	15,387	-
Banco Nacional de Panamá	2,342	-
	<u>296,827</u>	<u>49,949</u>

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	2023	2022
Fondo Solidario - MIVI	900,000	-
Otros	8,182	-
	<u>908,182</u>	<u>-</u>

6. Inventario de casas terminadas

Al 31 de diciembre, el inventario de casas terminadas se detalla a continuación:

Modelo	2023	
	Unidades	Monto
Capri	36	2,126,733
Tivoli Plus	31	1,942,860
Tivoli	23	1,409,663
Catalina	8	424,014
Laredo	3	160,914
	<u>101</u>	<u>6,064,184</u>

7. Terrenos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre, los terrenos disponibles para la venta por B/.8,341,814 corresponden a fincas adquiridas por Praderas del Valle de Tanara, S.A. para el desarrollo de proyectos de viviendas y otros proyectos de construcción o para la venta. Una vez los proyectos pasen a formar parte de un proyecto de construcción en ejecución, su monto en libros es reclasificado a las construcciones en proceso como parte de los costos de dichos proyectos.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

8. Construcción en proceso

Los costos de construcción en proceso corresponden a los desembolsos incurridos en la ejecución de los proyectos. Al 31 de diciembre, los costos de construcción en proceso se detallan a continuación:

	2023	2022
Costos directos	28,711,866	-
Costos financieros	6,649,280	-
	<u>35,361,146</u>	<u>-</u>
Terreno	4,461,896	-
	<u>39,823,042</u>	<u>-</u>

El movimiento de los costos del proyecto en proceso se desglosa así:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	38,008,360	-
Aumento	11,038,311	-
Disminución	(9,223,629)	-
Saldo al final del año	<u>39,823,042</u>	<u>-</u>

Los terrenos en donde se desarrollan los proyectos serán transferidos al costo de construcción, en proporción a la cantidad de metros utilizados en cada una de las etapas del proyecto.

Fincas y propiedades clasificadas como construcciones en proceso, garantizan las obligaciones bancarias.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

9. Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, el detalle de los saldos entre partes relacionadas se presenta a continuación:

Saldos	2023	2022
Cuentas por cobrar:		
Inmobiliaria Casas Grandes, S.A.	2,412,668	-
Villas del Bosque, S.A.	1,080,155	-
Praderas del Sol, S.A.	1,043,518	-
Cegones	580,484	-
Acueductos de Panamá	548,034	-
Proyecto Tanara	309,945	-
Inmobiliaria del Bosque, S.A.	279,384	-
Praderas de San Lorenzo	191,797	-
Inmobiliaria Villa Tiber, S.A.	170,697	-
Proyecto San Lorenzo VI	130,550	-
San Lorenzo Property, S.A.	91,534	-
Las Mentas, S.A.	60,131	-
Ingeniería Los Pozos, S.A.	43,614	-
Grancasa, S.A.	32,919	-
Sol 3 Investment, S.A.	23,991	-
Colinas del Sol, S.A.	6,797	-
Inmobiliaria del Golf, S.A.	5,281	-
Plaza 3113, S.A.	5,089	-
Desarrollo Santa Mónica	2,983	-
Proyecto Row House	2,900	-
Desarrollo Casas Grandes	2,693	-
Inversiones Bastimentos	2,591	-
Inmobiliaria Zodian	1,870	-
Ingeniería San Lorenzo	1,107	-
Gestiones de Negocios	1,071	-
Desarrollo del Golf	1,012	-
Invercity Corp.	1,012	-
Inmobiliaria de las Praderas	805	-
Ingeniería Mangusa	330	-
Distribuidora San Antonio, S.A.	65	-
	<u>7,035,027</u>	<u>-</u>

(Continúa)

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2023	2022
Cuentas por pagar:		
Inmobiliaria Casas Grandes, S.A.	1,412,011	-
Desarrollo Santa Carolina, S.A.	574,863	-
Grancasa, S.A.	150,203	-
Pradras del Rocío	43,526	-
San Lorenzo Property, S.A.	41,500	-
Granplaza, S.A.	11,500	-
Plaza 3113, S.A.	6,882	-
Praderas del Sol, S.A.	1,485	-
Inmobiliaria del Bosque, S.A.	705	-
	<u>2,242,675</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar - accionistas	<u>17,194,934</u>	<u>-</u>

Las cuentas por cobrar y pagar entre las compañías relacionadas y las cuentas por pagar accionistas no generan intereses, no presentan garantías detalladas ni plazo de pago, pero se hacen efectivos en la medida que transcurra el proyecto.

10. Cuentas por pagar a proveedores

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar proveedores por B/.2,833,947 comprenden principalmente montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados. El periodo de crédito promedio para las compras comerciales es de 30 a 91 días.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar proveedores se aproxima a su valor razonable.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

11. Cuentas por pagar sub-contratistas

Al 31 de diciembre, el movimiento de las cuentas por pagar sub-contratistas se detallan a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	13,319,268	-
Aumento	7,270,364	-
Disminución	<u>(7,985,367)</u>	-
Saldo al final del año	<u>12,604,265</u>	<u>-</u>

Las cuentas por pagar sub-contratistas comprenden principalmente pagos pendientes por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por los ingenieros encargados. La administración considera razonable el valor en libros de las cuentas por pagar sub-contratistas se aproxima a su valor razonable.

12. Préstamos bancarios por pagar

El Fideicomiso mantiene saldos por pagar con entidades financieras debido a productos bancarios adquiridos para la realización de los proyectos, se detallan a continuación:

	2023	2022
Bac International Bank, Inc.		
Línea interina de construcción rotativa hasta por la suma de B/.4,700,000 para financiar el 90% de los costos directos de construcción y de infraestructura, para el desarrollo de la segunda etapa del proyecto "Praderas del Norte" consistente en 785 casas, con tasa de interés de 9.40% más FECl 1%, con vencimiento en octubre de 2024. Garantizado con Hipoteca y anticresis sobre la finca N°780236, cesión general de cartas de promesas y fianzas solidarias corporativa y personal de los accionistas.	3,841,317	-

(Continúa)

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
Global Bank Corporation		
Préstamo comercial para financiar el 30% de la compra del terreno en donde se desarrolla el proyecto para la venta de viviendas. Tasa de interés de 6% ajustable más FECl. Capital al vencimiento, plazo de 60 meses, con vencimiento hasta el año 2024. Garantizado con fianza solidaria de los accionistas y primera hipoteca y anticresis sobre la finca N°30213118.	2,810,639	-
Global Bank Corporation		
Línea de crédito rotativa hasta por la suma de B/.6,400,000 para financiar el 90% de los costos directos de construcción de la infraestructura del proyecto incluyendo capital de trabajo con tasa de interés anual del 6% ajustable más FECl. Capital al vencimiento, plazo de 36 meses.	2,548,798	-
Línea de crédito rotativa hasta por la suma de B/.10,600,000 para financiar el 90% de los costos directos de construcción de la infraestructura del proyecto incluyendo capital de trabajo con tasa de interés anual del 6% ajustable más FECl. Capital al vencimiento, plazo de 36 meses.	1,606,182	-
Sobregiro bancario ocasional	159,148	-
Banco General, S.A.		
Préstamo Hipotecario Comercial, proyecto Praderas del Campo, con vencimiento en marzo de 2024 y tasa de interés del 7.50% anual. Está garantizado con fianzas solidarias corporativa y personal de los accionistas.	212,386	-

(Continúa)

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
Banco General, S.A.		
Proyecto Praderas del Campo, con vencimiento en marzo de 2024 y tasa de interés del 7.50% anual. Está garantizado con fianzas solidarias corporativa y personal de los accionistas.	258,379	-
	11,436,849	-
Menos: Porción corriente	(11,436,849)	-
Porción no corriente	-	-

13. Factoraje por pagar

	2023	2022
Banco Nacional de Panamá	450,000	-
Menos:		
Retención	(45,000)	-
	405,000	-

Línea de factoring con recurso hasta por la suma de B/.995,000, con una tasa de interés de 7% anual más FECI, retención del 10% del valor de cada cuenta presentada.

Los plazos establecidos de estos contratos son calculados hasta 240 días desde la fecha de cesión de estos documentos.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

14. Préstamos por pagar - terceros

Al 31 de diciembre, el desglose de los préstamos por pagar con terceros se presenta a continuación:

	2023	2022
Asfaltos Panameños	4,098,628	-
Lathor Consulting, Inc.	1,291,532	-
Belfast Advisors, Inc.	1,600,000	-
SBC	1,374,409	-
Capital & Assets Fiduciary Services Inc. (CAFS)	138,851	-
Otros	15,000	-
	<u>8,518,420</u>	<u>-</u>

Los préstamos por pagar - terceros corresponden a compromisos para el desarrollo de proyectos de viviendas, son pagados en porción a las casas liquidadas de conformidad con las cláusulas de los convenios privados vigentes.

15. Adelantos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre, los adelantos recibidos de clientes eran por B/.2,950,006. Los adelantos corresponden al pago que se reciben por los trámites que se realizan para la adquisición de las viviendas acordados mediante contrato de compra-venta firmados entre las partes y el banco, tales como abono inicial, escrituras, entre otros.

16. 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.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 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 los períodos 2023 y 2022, se aprobó e hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por parte de los tenedores de las Cuotas Gerenciales por un monto de USD78,405.

17. Gastos generales y administrativos

	2023	2022
Administración de oficina	675,114	-
Administración de campo	211,270	-
Publicidad y promoción	111,016	-
Legales y notariales	80,797	-
Amortización de costos de estructuración	80,376	17,428
Gastos de vigilancia	54,843	-
Honorarios profesionales	52,413	-
Planos	44,668	-
Gastos varios	14,021	551
	<u>1,324,518</u>	<u>17,979</u>

18. 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.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 destruyan 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.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 reformativas 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 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.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

19. 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:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	296,827	296,827	49,949	49,949
Cuentas por cobrar	908,182	908,182	-	-
Total	<u>1,205,009</u>	<u>1,205,009</u>	<u>49,949</u>	<u>49,949</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	2,833,947	2,833,947	-	-
Cuentas por pagar sub-contratistas	12,604,265	12,604,265	-	-
Préstamos bancarios por pagar	11,436,849	11,436,849	-	-
Factoraje por pagar	405,000	405,000	-	-
Préstamos por pagar, terceros	8,518,420	8,518,420	-	-
Total	<u>35,798,481</u>	<u>35,798,481</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

El valor en libros del efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar proveedores y sub-contratistas se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable de los préstamos bancarios por pagar, factoraje por pagar y préstamos por pagar, terceros representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

20. 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.

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

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración del Fideicomiso se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer el Grupo, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

El Fideicomiso revisa las cuentas por cobrar para evaluar el deterioro. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de ganancias o pérdidas. El Fideicomiso toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción en el importe recuperable.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

b) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Fideicomiso se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

Los términos de los financiamientos han sido contratados a las tasas de interés generalmente obtenidos en la República de Panamá.

c) 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.

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Anexo No.1

Consolidación de los Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidación	Eliminaciones		Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182	Praderas del Norte, S.A.	La Chorrerana, S.A.	Praderas del Valle de Tanara, S.A.
		Dr.	Cr.				
ACTIVOS							
Activos corrientes							
Efectivo	296,827	-	-	49,772	236,778	1,351	8,926
Cuentas por cobrar	908,182	-	-	-	4,449	190,093	713,640
Inventario de casas terminadas	6,064,184	-	-	-	5,479,255	160,915	424,014
Gastos e impuestos pagados por anticipado	29,322	-	-	19,994	9,328	-	-
Total de activos corrientes	<u>7,298,515</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,766</u>	<u>5,729,810</u>	<u>352,359</u>	<u>1,146,580</u>
Activos no corrientes							
Inversión en subsidiarias	-	-	218,600 a)	218,600	-	-	-
Terrenos disponibles para la venta	8,341,814	-	-	-	-	-	8,341,814
Construcción en proceso	39,823,042	-	-	-	25,190,560	3,958,571	10,673,911
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7,035,027	-	2,659,769 b)	-	6,332,315	2,731,026	631,455
Total de activos no corrientes	<u>55,199,883</u>	<u>-</u>	<u>2,878,369</u>	<u>218,600</u>	<u>31,522,875</u>	<u>6,689,597</u>	<u>19,647,180</u>
Total de activos	<u>62,498,398</u>	<u>-</u>	<u>2,878,369</u>	<u>288,366</u>	<u>37,252,685</u>	<u>7,041,956</u>	<u>20,793,760</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO							
Pasivos corrientes							
Cuentas por pagar proveedores	2,833,947	-	-	49,769	869,413	84,930	1,829,835
Cuentas por pagar sub-contratistas	12,604,265	-	-	-	12,604,265	-	-
Préstamos bancarios por pagar	11,436,849	-	-	-	3,841,317	470,766	7,124,766
Factoraje por pagar	405,000	-	-	-	-	-	405,000
Adelantos recibidos de clientes	2,950,006	-	-	-	2,184,441	175,977	589,588
Gastos e impuestos acumulados por pagar	131,902	-	-	-	82,081	38,951	10,870
Total de pasivo corriente	<u>30,361,969</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,769</u>	<u>19,581,517</u>	<u>770,624</u>	<u>9,960,059</u>
Pasivos no corrientes							
Préstamos por pagar, terceros	8,518,420	-	-	-	7,704,719	51,198	762,503
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,242,675	2,659,769 b)	-	56,411	1,197,352	1,463,877	2,184,804
Cuentas por pagar accionistas	17,413,534	-	-	218,600	6,382,663	2,909,885	7,902,386
Provisión para prima de antigüedad e indemnización	97,891	-	-	-	82,072	-	15,819
Total de pasivos no corrientes	<u>28,272,520</u>	<u>2,659,769</u>	<u>-</u>	<u>275,011</u>	<u>15,366,806</u>	<u>4,424,960</u>	<u>10,865,512</u>
Total de pasivos	<u>58,634,489</u>	<u>2,659,769</u>	<u>-</u>	<u>324,780</u>	<u>34,948,323</u>	<u>5,195,584</u>	<u>20,825,571</u>
Patrimonio							
Aporte al Fideicomiso	50,000	-	-	50,000	-	-	-
Acciones de capital	-	218,600 a)	-	-	-	208,600	10,000
Capital adicional pagado	78,405	-	-	78,405	-	-	-
Ganancias acumuladas	3,996,704	-	-	(164,819)	2,480,503	1,722,423	(41,403)
Impuesto complementario	(261,200)	-	-	-	(176,141)	(84,651)	(408)
Total de patrimonio	<u>3,863,909</u>	<u>218,600</u>	<u>-</u>	<u>(36,414)</u>	<u>2,304,362</u>	<u>1,846,372</u>	<u>(31,811)</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>62,498,398</u>	<u>2,878,369</u>	<u>-</u>	<u>288,366</u>	<u>37,252,685</u>	<u>7,041,956</u>	<u>20,793,760</u>

a) Elimina inversión en acciones subsidiaria

b) Elimina saldos entre compañías subsidiarias

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 y Subsidiarias

Anexo No.2

Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182	Praderas del Norte, S.A.	La Chorrerana, S.A.	Praderas del Valle de Tanara, S.A.
		Dr.	Cr.				
Ingresos y costo:							
Ventas de unidades inmobiliarias	8,523,748	-	-	-	5,603,297	361,121	2,559,330
Costo de ventas	(6,709,514)	-	-	-	(4,144,191)	(304,762)	(2,260,561)
Ganancia bruta	<u>1,814,234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,459,106</u>	<u>56,359</u>	<u>298,769</u>
Gasto de operación:							
Gastos generales y administrativos	(1,324,518)	-	-	(146,840)	(871,586)	(65,845)	(240,247)
Ganancia en operaciones	489,716	-	-	(146,840)	587,520	(9,486)	58,522
Otros egresos							
Gastos financieros	(709,116)	-	-	-	(603,152)	(34,250)	(71,714)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(219,400)	-	-	(146,840)	(15,632)	(43,736)	(13,192)
Impuesto sobre la renta	(123,922)	-	-	-	(79,199)	(6,317)	(38,406)
Pérdida neta	<u>(343,322)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(146,840)</u>	<u>(94,831)</u>	<u>(50,053)</u>	<u>(51,598)</u>



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



REPÚBLICA

PANAMÁ

18.3.24

8/8.10

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

OSTALIA 15602

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 veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), 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;-----

- **ARMANDO ISAAC DAMES LEE**, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No.8-439-772, 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 Contralor, respectivamente de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada "**Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes**", han revisado el Estado Financiero Auditados al 31 de diciembre de 2023 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 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 garantizan 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 2023; (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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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 Mercado de Valores de Panamá, de los Estados Financieros Anuales de **Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes**, del período concluido el 31 de diciembre de 2023, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en 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 veintiún (21) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).

Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607) y SIMION RODRIGUEZ BONILLA, con cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200), a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos por ante mí el Notaria Pública que doy fe.

DECLARANTES:


EDUARDO ARTURO AMEGLIO SAMUDIO




ARMANDO ISAAC DAMES LEE




AARON AUGUSTO ALVAREZ QUINTERO




JOSÉ ROGELIO DÍAZ CUCALÓN



LOS TESTIGOS:


NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO
Notaria Duodécima del Circuito de Panamá

