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

Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(Con el Informe de revisión 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 Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Resultados Integrales	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 20

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados 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 30 de junio de 2023, 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 revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4410, Trabajos para Revisar la 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 revisión 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 revisar 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.

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

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

30 de agosto de 2023
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**Junio 2023**	**Diciembre 2022**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	**4**	565,825	49,949
Cuentas por cobrar varias		745,068	-
Inventarios	**5**	2,098,062	-
Terrenos disponibles para la venta	**6**	8,341,815	-
Otros activos		60,183	100,371
Total activos corrientes		**11,810,953**	**150,320**
Activo no corriente			
Construcción en proceso	**8**	34,846,224	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	**7**	6,718,098	-
Total activos no corrientes		**41,564,322**	-
Total activos		**53,375,275**	**150,320**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	**9**	2,670,600	-
Total de pasivos corrientes		2,670,600	-
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar sub-contratistas	**10**	13,019,588	-
Préstamos por pagar	**11**	13,688,052	-
Cuentas por pagar accionistas		15,058,382	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	**7**	4,442,025	100,164
Adelantos de clientes	**12**	1,399,282	-
Otros pasivos		653,363	-
Total de pasivos no corrientes		48,260,692	100,164
Total de pasivos		**50,931,292**	**100,164**
Patrimonio			
Aporte del Fideicomiso	**13**	70,000	50,000
Capital adicional pagado	**13**	78,410	18,135
Utilidades acumuladas		2,472,121	(17,979)
Impuesto complementario		(176,548)	-
Total de patrimonio		2,443,983	50,156
Total de pasivos y patrimonio		**53,375,275**	**150,320**

Aarón Alvarez
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 Consolidado de Resultados Integrales
Por el periodo terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	Junio 2023	Junio 2022
Ingresos			
Ventas		4,967,522	-
Costo de ventas		(3,954,398)	-
Ganancia bruta		**1,013,124**	**-**
Gastos			
Gastos generales y administrativos		(640,390)	(230)
Amortización - Gastos pre-operativo		(40,188)	(3,562)
Gastos financieros		(341,406)	-
Total de gastos		**(1,021,984)**	**(3,792)**
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(8,860)	(3,792)
Impuesto sobre la renta		(86,567)	-
Pérdida		**(95,427)**	**(3,792)**

Aarón Alvarez
Contador Publico
Autorizado
Licencia de
Idoneidad
No. 0374-2018

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el periodo terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Aporte al fideicomiso	Capital adicional pagado	Utilidades acumuladas	Impuesto Complementario	Total de patrimonio
Saldo al inicio del período	-	-	-	-	-
Capital adicional pagado	-	18,135	-	-	18,135
Pérdida neta	-	-	(17,979)	-	(17,979)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**50,000**	**18,135**	**(17,979)**	**-**	**50,156**
Aporte del fideicomiso	20,000	-	-	-	20,000
Capital adicional pagado	-	60,275	-	-	60,275
Pérdida Neta	-	-	(95,427)	-	(95,427)
Efectos por incorporación de proyecto Reit	-	-	2,585,527	-	2,585,527
Impuesto complementario	-	-	-	(176,548)	(176,548)
Saldo al 30 de junio de 2023	**70,000**	**78,410**	**2,472,121**	**(176,548)**	**2,443,983**

Aarón Alvarez
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 Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el periodo terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)	**Nota**	**Junio 2023**	**Diciembre 2022**
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida		(95,427)	(17,979)
Ajustes por:			
Efecto por incorporación de proyectos de Reit		2,585,527	-
Cambios en el activo y pasivo de operación			
Cuentas por cobrar varias		(745,068)	-
Inventarios		(2,098,062)	-
Otros activos		40,188	(100,371)
Cuentas por pagar Proveedores		2,670,600	100,164
Cuentas por pagar subcontratistas		13,019,588	-
Otros pasivos		653,363	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		16,030,709	(18,186)
Flujos de Efectivo en Actividades de Inversión			
Terrenos disponibles para la venta		(8,341,815)	-
Construcción en proceso		(34,846,224)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		(43,188,039)	-
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Cuentas por pagar Accionistas		15,058,382	-
Transacciones con Compañía relacionadas		(2,376,237)	50,000
Préstamo por pagar		13,688,052	-
Adelantos de clientes		1,399,282	-
Acciones de Capital		20,000	-
Capital adicional pagado		60,275	18,135
Impuesto complementario		(176,548)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento		27,673,206	68,135
Aumento neto del efectivo		515,876	49,949
Efectivo al inicio del año		49,949	-
Efectivo al final del año	**4**	**565,825**	**49,949**

Aarón Alvarez
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 consolidados
30 de junio 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 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.

Aarón Alvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2006

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes (Fideicomiso No. 21-182) es controladora y tenedora del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Praderas del Norte, S.A. y Praderas del Valle de Tanara, S.A., incorporadas al fondo en abril y mayo de 2023 respectivamente.

Praderas del Norte, S. A., es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.17580 de 7 de septiembre de 2012, de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, a Folio Electrónico 780236, Asiento Electrónico 1, Sección Mercantil. Su principal actividad es la promoción y venta de viviendas en el proyecto Praderas del Norte.

Praderas del Valle de Tanara, S. A., es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.17864de 19 de julio de 2017, de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, a Folio Electrónico 155652588, Asiento Electrónico 1, Sección Mercantil. Su principal actividad es la promoción y venta de viviendas en el proyecto Praderas del Valle de Tanara.

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.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración del Fideicomiso el 30 de agosto 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 consolidados, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento

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

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

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.

Inventarios de inmuebles

El inventario de inmuebles está compuesto por casas, que se encuentran medidas a su costo o valor de realización, el menor. Incluyen todos los costos incurridos claramente identificados hasta el activo esté apto para su venta

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.

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

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.

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 de ingresos

El Grupo 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 del apartamento

Medición del valor razonable

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

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

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

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 Alvarez
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 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

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

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

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

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

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

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

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

4. Efectivo

	Junio 2023	Diciembre 2022
Caja Menuda	2,900	-
MMG Bank Corporation	50,155	49,949
Banco Nacional de Panamá	366	-
Banco General, S.A.	481,647	-
Banesco	6	-
BAC Credomatic	30,751	-
	565,825	**49,949**

5. Inventarios

Al 30 de junio, el inventario de casas terminadas se detalla a continuación:

		Junio 2023	Diciembre 2022
Modelo	**Unidades**	**Monto**	**Monto**
Capri	12	902,205	-
Tivoli	7	542,276	-
Tivoli Plus	4	314,868	-
Catalina	5	338,713	-
Total	**28**	**2,098,062**	**-**

El inventario corresponde a casas construidas al 100%, disponible para la venta y entrega inmediata. La Administración considera que el valor en libros del inventario de casas terminadas se aproxima a su valor razonable.

6. Terrenos disponibles para la venta

Al 30 de junio, los terrenos disponibles para la venta por B/. 8,341,814 corresponden a la finca adquirida por la Compañía 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.

Aarón Álvarez
Contador Público Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2003

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

Notas a los Estados Financieros consolidados
30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

7. Saldos con partes relacionadas

	Junio 2023	Diciembre 2022
Cuentas por cobrar relacionadas:		
Praderas del Valle de Tanara, S.A.	2,160,587	-
Inmobiliaria del Bosque, S.A.	1,046,517	-
Praderas del Sol, S.A.	836,588	-
La Chorrerana, S.A.	679,505	-
Grancasas, S.A.	27,432	-
Villas del Bosque, S.A.	22,871	-
Acueductos de Panamá, S.A.	429,104	-
Tanara 2 Claudio González	309,945	-
Praderas del San Lorenzo, S.A.	192,398	-
Inmobiliaria Villa Tíber, S.A.	164,451	-
San Lorenzo 6, S.A.	130,660	-
San Lorenzo Property, S.A.	88,803	-
Desarrollo Santa Carolina, S.A.	59,831	-
Ingeniería Los Pozos, S.A.	37,577	-
Otras compañías varias	37,839	-
Cegones, Inc.	493,990	-
	6,718,098	**-**

	Junio 2023	Diciembre 2022
Cuentas por pagar relacionadas:		
Inmobiliaria casas grandes	1,192,771	90,534
Praderas del Norte, S.A.	2,174,753	9,630
Gran Casa, S.A.	134,249	-
La Chorrerana, S.A.	18,373	-
Praderas del Sol, S.A.	1,493	-
Plaza 3113, S.A.	858,350	-
Praderas del Rocío, S.A.	43,526	-
Granplaza, S.A.	11,500	-
Ingeniería Los Pozos, S.A.	6,042	-
Acueductos de Panamá, S.A.	918	-
Hacienda San Antonio, S.A.	50	-
	4,442,025	**100,164**

Alvarez
Contador Publico
Autorizado
Licencia de
Idoneidad
No. 0374-2008

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

8. Construcción en proceso

Los costos de construcción en proceso corresponden a los desembolsos incurridos en la ejecución del proyecto. Al 30 de junio, los costos de construcción en proceso se detallan a continuación:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Costos directos	26,577,342	-
Costos financieros	4,881,629	-
	31,458,971	-
Terreno	3,387,253	-
Total Construcciones en proceso	**34,846,224**	-

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

	Junio 2023	Diciembre 2022
Saldo al inicio del año	33,802,450	-
Aumento	6,028,303	-
Disminución	(4,984,529)	-
Saldo al final	**34,846,224**	-

El terreno en donde se desarrolla el proyecto será transferido al costo de construcción, en proporción a la cantidad de metros utilizados en cada una de las etapas del proyecto.

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

9. Cuentas por pagar proveedores

Al 30 de junio, las cuentas por pagar proveedores por B/. 2,670,600 comprenden principalmente montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados. El período 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.

10. Cuentas por pagar Sub-contratistas

Al 30 de junio, el movimiento de las cuentas por pagar subcontratistas se detalla a continuación:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Saldo al Inicio del año	13,319,268	-
Aumento	1,494,078	-
Disminución	(1,793,758)	-
Saldo final	**13,019,588**	**-**

11. Préstamo por pagar

	Junio 2023	Diciembre 2022
Bac de Panamá		
Línea interina de construcción rotativa hasta por la suma de B/. 3,000,000 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 6% más FECI 1%, con vencimiento en 36 meses. Garantizado con Hipoteca y anticresis sobre la finca No. 78036, cesión general de cartas de promesas y fianzas solidarias corporativas y personal de los accionistas.	3,292,264	

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

Global Bank Corporation

Préstamo comercial para financiar el 30% de la compra del terreno en donde se desarrolla el proyecto "Praderas del Valle de Tanara" para la venta de viviendas. Tasa de interés de 6%, ajustable más FECI. Capital al vencimiento, plazo de 60 meses, con vencimiento hasta el año 2022. Garantizado con fianza solidaria de los accionistas y primera hipoteca y anticresis sobre la finca No.30213118.	2,821,354	-
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 "Praderas del Valle de Tanara" incluyendo capital de trabajo con tasa de interés anual de 6% ajustable más FECI. Capital al vencimiento plazo de 36 meses.	2,566,406	-
Línea de crédito rotativa hasta por la suma de B/. 10,600,00 para financiar el 90% de los costos directos de construcción de las casas del proyecto "Praderas del Valle de Tanara" incluyendo capital de trabajo con tasa de interés anual del 6% ajustable más FECI. Capital al vencimiento, plazo de 36 meses.	1,325,025	-
Sobregiro bancario ocasional	59,613	-
Total Préstamo bancario	**10,064,662**	**-**

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

Préstamos a terceros		
Lathor Consulting, Inc.	1,277,329	-
Asfaltos Panameños, S.A.	941,741	-
Sbc	1,316,667	-
Capital & Assets Fiduciary Services, Inc. (CAFS)	87,653	-
Total Préstamo a terceros	**3,623,390**	**-**
	13,688,052	**-**

12. Adelantos de clientes

Al 30 de junio, los adelantos recibidos de clientes eran por B/.1,399,934. Estos corresponden para la adquisición de las viviendas mediante contratos de compra-venta firmados entre las partes y el banco.

A continuación, se muestra un movimiento de los adelantos recibidos de clientes:

	Junio 2023	**Diciembre 2022**
Saldo al inicio del año	1,360,934	-
Aumento	111,784	-
Disminución	(73,436)	-
Saldo al final	**1,399,282**	**-**

13. Aporte del fideicomiso

El aporte del Fideicomiso es de B/.70,000, está compuesto por:

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

	Junio 2023	Diciembre 2022
Aporte inicial de 1,000 cuotas gerenciales con un valor nominal de B/. 50.00 cada una.	50,000	50,000
Aporte de participación de 100 acciones de la compañía Praderas del Norte con un valor nominal de B/.100.00 cada una.	10,000	-
Aporte de participación de 300 acciones de la compañía Praderas del Valle de Tanara sin valor nominal.	10,000	-
	70,000	**50,000**

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 B/.1.00 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, el Consejo aprobó e hizo efectivo aportes a capital adicional pagado por un monto de B/.78,410.

14. 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

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

- 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.

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.

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

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

Notas a los Estados Financieros consolidados
30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes

Estado de Resultados
Por el periodo terminado a 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

		Eliminaciones				
	Total Consolidado	**Dr.**	**Cr.**	**FICG**	**Praderas del Norte**	**Praderas del Valle de Tanara**
Ingresos						
Ventas	4,967,522				2,524,429	2,443,093
Costo de ventas	(3,954,398)	-	-	-	(1,874,393)	(2,080,005)
Total de ingresos	**1,013,124**	**-**	**-**	**-**	**650,036**	**363,088**
Gastos						
Gastos generales y administrativos	640,390	-	-	38,232	372,509	229,649
Amortización - Gastos pre-operativos	40,188	-	-	40,188	-	-
Gastos financieros	341,406				270,981	70,425
Total de gastos	**1,021,984**	**-**	**-**	**78,420**	**643,490**	**300,074**
(Pérdida) antes del impuesto sobre la renta	(8,860)	-	-	(78,420)	6,546	63,014
Impuesto sobre la renta	(86,567)	-	-	-	(49,913)	(36,654)
(Pérdida)	**(95,427)**	**-**	**-**	**(78,420)**	**(43,367)**	**26,360**

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