

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes
(Fideicomiso No.21-182)
(En etapa Pre-Operativa)

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021
(fecha de constitución) al 8 de marzo de 2022

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes (Fideicomiso 21-182)
(En etapa Pre-Operativa)

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
-----------------------------------	--------

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
--------------------------------	---

Estado de Cambios en el Patrimonio	2
------------------------------------	---

Estado de Flujos de Efectivo	3
------------------------------	---

Notas a los Estados Financieros	4 - 10
---------------------------------	--------

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y a la Junta Directiva de
Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 8 de marzo de 2021, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución) al 8 de marzo de 2022, y la notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes al 8 de marzo de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución) al 8 de marzo de 2022, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Asuntos

Como se indica en la Nota 1, a la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso se encontraba en una etapa pre-operativa para la puesta en marcha de sus operaciones.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras 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.

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

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

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

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

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría 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 en estos estados financieros.

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

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

- Obtenemos 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 de material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales 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, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

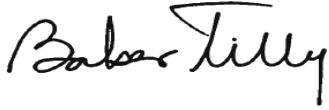
Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante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

Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°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.



Panamá, República de Panamá
24 de marzo de 2022

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

(En etapa Pre-Operativa)

Estado de Situación Financiera

8 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	Marzo 2022	Diciembre 2021
Activos			
Efectivo	4	<u>50,000</u>	<u>-</u>
Total de activos		<u>50,000</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO			
Patrimonio			
Aportes al fideicomiso	5	<u>50,000</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio		<u>50,000</u>	<u>-</u>

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

(En etapa Pre-Operativa)

Estado Cambios en el Patrimonio

Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución)
al 8 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Aportes al fideicomiso</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	-	-
Aporte de capital	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Saldo final al 8 de marzo de 2022	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182

(En etapa Pre-Operativa)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución)
al 8 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	Marzo 2022	Diciembre 2021
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Aportes de patrimonio		50,000	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>50,000</u>	<u>-</u>
Aumento neto del efectivo			
Efectivo al inicio del año		-	-
Efectivo al final del año	4	<u><u>50,000</u></u>	<u><u>-</u></u>

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 233

(En etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

**Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución)
al 8 de marzo de 2022**

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

Celebrado mediante Escritura Pública No. 10,420 de 12 de noviembre de 2021 entre Inversiones Inmobiliarias Casas Grandes, S.A. (como Fideicomitente) y FIM Trust, S.A. (como Fiduciaria) bajo la denominación Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 21-182 (el “Fideicomiso”).

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

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

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

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

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 233

(En etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución) al 8 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración del Fideicomiso el 24 de marzo de 2022.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Moneda funcional

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

Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos a la vista mantenidos en bancos locales.

Medición del valor razonable

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 233

(En etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

**Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución)
al 8 de marzo de 2022**

(Cifras en Balboas)

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

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

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 233

(En etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución) al 8 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

- Nivel 2 son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

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

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

El Fideicomiso ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

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

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

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 233

(En etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución) al 8 de marzo de 2022

(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 2022:

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

4. Efectivo

Al 8 de marzo de 2022, las disponibilidades del Fideicomiso eran:

	Marzo 2022	Diciembre 2021
MMG Bank Corporation – cuenta corriente	<u>50,000</u>	<u>-</u>

5. Aporte del fideicomiso

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

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 233

(En etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución) al 8 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

6. 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. El Fideicomiso no ha iniciado operaciones.

7. Administración de riesgo de instrumentos financieros

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

Fideicomiso Inmobiliario Casas Grandes No. 233

(En etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

**Por el período pre-operativo del 12 de noviembre de 2021 (fecha de constitución)
al 8 de marzo de 2022**

(Cifras en Balboas)

8. Litigios o contingencias

Al 8 de marzo de 2022, el Fideicomiso no mantiene procesos legales en su contra que probablemente puedan originar un efecto adverso en su situación financiera.

9. Eventos subsecuentes

No existen hechos económicos posteriores al cierre que por su relevancia afecten los estados financieros al 8 de marzo de 2022.