

FC INMOBILIARIA, S.A.  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

FC INMOBILIARIA, S.A.  
R.U.C. 353954-1-417872

VALORES QUE HA REGISTRADO:

BONOS CORPORATIVOS

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:

Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804

NUMERO DE RESOLUCION DE LA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES:

SMV No. 410-2021 del 26 de agosto de 2021

DIRECCION DEL EMISOR:

Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona,  
Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá

NOMBRE PERSONAL DE CONTACTO:

Miriam Moreno; Alexander Suiro

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

[mmoreno@glp.com.pa](mailto:mmoreno@glp.com.pa) y [asuiro@glp.com.pa](mailto:asuiro@glp.com.pa)

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:



---

MARIE ORDOÑEZ CHEA

Presentamos este formulario de Información Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.



## I PARTE

### I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

#### A. Historia y Desarrollo

FC INMOBILIARIA, S.A., es una sociedad anónima debidamente constituida y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Publica No. 5239 del 21 de Mayo del 2002.

Las acciones podrán ser expedidas de forma nominativa, los certificados de acciones llevaran la firma del presidente de la Junta Directiva, el registro de acciones exigido por ley será llevado en el lugar que designe la junta directiva del Emisor. Actualmente el capital social de del Emisor es de 500 acciones comunes sin valor nominal.

La duración de la sociedad es indefinida, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en reunión de los accionistas. Las oficinas principales del Emisor están ubicadas en Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá.

#### B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social de FC INMOBILIARIA, S.A., esta contenido dentro de la Escritura Publica No. 5239 del 21 de Mayo del 2011 de la Notaria octava del circuito de Panamá, debidamente inscrita en la Ficha No. 417872, Documento No. 353954 del Registro Publico desde el 21 de mayo del 2011.

La Sociedad podrá dedicarse en cualquier país o territorio a bienes raíces en general, venta y alquiler de residencias, condominios, diseño de planos, desarrollo de proyectos turísticos, residenciales, comerciales, administración de edificios, establecer, gestionar o llevar a cabo en general el negocio de asesoramiento, inversiones y correduría en todas sus ramas y organizar llevar a cabo y emprender cualquier negocio, transacción u operación que comúnmente se lleva a cabo por inversionistas, capitalistas, promotores, aseguradores de la emisión de acciones y otros valores u obligaciones de personas, compañías, sociedades anónimas, sociedades colectivas o por asociación, o por promotores y corredores de bienes raíces, opciones o concesiones o por comerciantes y mercaderes.

Establecer, gestionar o llevar a cabo el negocio de agencias y representaciones especialmente de corporaciones, sociedades o personas y distribución de cualquier producto o mercancía así como el de manejar y comerciar tanto por su propia cuenta, como por cuenta de otras en materias prima, bienes, efectos, mercaderías, productos medicinales, y otros bienes y productos de cualquier clase, naturaleza y descripción. Toda clase de inversiones en actividades o en otras empresas.

Desde su fundación y hasta la fecha de este informe, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querrelada ante ningún tribunal local o extranjero.

#### C. Descripción del Negocio

A la fecha la empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el centro comercial Federal Mall, en la provincia de Chiriquí, donde se establecerá la Terminal de Transporte de esta provincia.

#### D. Estructura Organizativa

El Emisor forma parte de un Grupo de empresas que tienen administracion en conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

#### E. Propiedades, Plantas y Equipo

El Activo principal del Emisor es un conjunto de 9 Fincas que suman aproximadamente 27 has, y sus mejoras incluyen la construcción del Centro Comercial Federal Mall y la Terminal de Transporte.

**F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.**

Actualmente la empresa no mantiene inversiones en Tecnología, Investigación y Desarrollo.

**II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

<b>(en balboas)</b>	<b>31-dic-21</b>	<b>31-dic-20</b>
	<b>Auditados</b>	<b>Auditados</b>
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo Disponible	45,937	5,667,906
Cuentas por Cobrar	4,669,991	1,326,169
Anticipo a Contratistas		489,450
Inventario de Locales	146,310,572	
Gastos pagados por anticipado	555,092	234,989
	<b>151,581,592</b>	<b>7,718,514</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Arrendamiento Financiero	8,206	8,355
Obligaciones Bancarias	12,000,000	
Cuentas por pagar	5,853,168	3,887,937
Cuentas por pagar Retenciones a contratistas	1,242,589	1,893,609
Gastos acumulados por pagar	7,388	1,978
Depósitos de Clientes	22,122,628	27,550,596
	<b>41,233,979</b>	<b>33,342,475</b>
<b>Índice de liquidez ( activo corriente/ pasivo corriente)</b>	<b>0.13</b>	<b>0.22</b>

La compañía inicia a traspasar sus locales comerciales a finales del año 2021, motivo por el cual se ve afectado su flujo de efectivo, ya que debe hacerle frente a los impuestos que se generan de estos traspasos. 5% del valor de la venta

Al 31 de diciembre 2021. La compañía muestra un índice de liquidez bajo, la razón corriente refleja un decremento de 0.09 % al pasar de 0.22 % en diciembre 2020 a 0.13 % en diciembre 2021. El índice que se muestra es bajo, sin embargo se empieza a realizar ventas locales comerciales, por lo cual esta condición mejorara en los próximos periodos

Al 31 de diciembre 2021, el 0.01 % de los activos corrientes, se encuentra disponible de forma líquida, para hacerle frente a sus compromisos Prival Bank, Banistmo, S.a. y Banco Aliado

## B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-21	31-dic-20
	Auditados	Auditados
<b>Pasivos</b>	<b>197,759,468</b>	<b>191,153,091</b>
Capital	10,000	10,000
Déficit Acumulado	(15,712,880)	(51,927)
Superávit por Revaluación	119,632	119,632
Impuesto Complementario	(153)	(153)
<b>Total del Recurso de Capital</b>	<b>(15,583,401)</b>	<b>77,552</b>

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2021 reflejaba un valor de B/. (15,583,401) conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y déficit acumulado por un valor de (15,712,880), Superávit por revaluación B/. 119,632 e Impuesto complementario por un valor de (153). Los pasivos totalizan B/. 197,759,468 conformados por Obligaciones bancarias por pagar por un valor de B/. 146,049,757. Gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre 2021 por un valor de B/. 7,388 cuentas por pagar por B/. 5,853,168; Cuenta por pagar a Accionistas B/. 22,475,400 y depósitos de clientes por B/. 22,122,628.

Al 31 de diciembre 2021, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.08 %, el mismo valor que termino en diciembre 2020. El principal pasivo que mantiene la compañía es B/. 146,049,757 producto de Préstamo obtenido para el financiamiento de la obra Estos pasivos serán servidos por las ventas de locales comerciales que iniciaron ser entregadas desde octubre 2021

## C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-dic-21	31-dic-20
	Auditados	Auditados
<b>Ingresos</b>		
Venta de Locales	27,978,310	
Otros Ingresos	1,366,160	73,205
<b>Total de Ingresos</b>	<b>29,344,470</b>	
Costo de Venta	(43,902,335)	
	<b>(14,557,865)</b>	<b>73,205</b>
<b>Gastos</b>		
Provisión para cuentas incobrables	21,853	13,417
Depreciación	15,648	15,851
Honorarios Profesionales	9,000	22,655
Seguros		4,483
Reparación y Mantenimiento		712
Gastos Legales		30
Impuestos por venta de bienes	1,056,587	
Gastos Financieros		45,325
	<b>1,103,088</b>	<b>102,473</b>
<b>Utilidad neta antes de impuestos</b>	<b>(15,660,953)</b>	<b>(29,268)</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>		
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>(15,660,953)</b>	<b>(29,268)</b>

Al 31 de diciembre 2021 los ingresos hacen un total de B/. 29,344,470. producto de venta de locales comerciales, Derecho de utilización, alquileres y mejoras adicionales. Los costos por ventas de locales suman un total de B/. 43,902,335. Los gastos asociados para el mismo periodo suman un total de B/. 1,103,088. estos se componen de provisión cuentas incobrables por un valor de B/. 21,853 Honorarios Profesionales por B/. 9,000. depreciación B/. 15,648 y gastos por impuestos de ventas por 1,056,587. Generando como resultado una Perdida por los doce meses transcurridos en el 2021 por un valor de B/. 15,660,953

#### **D. Análisis de Perspectivas**

La Administración como medida estratégica realizó una Emisión de Bonos ante la Bolsa de Valores de Panamá buscando disminuir el costo financiero para el periodo 2022, la empresa continúa con el traspaso de los locales comerciales vendidos, teniendo un efecto significativo, al rebajar los pasivos financieros con la liquidación de las Cartas promesas otorgadas, disminuyendo las pérdidas acumuladas.

La Administración continúa con un plan agresivo de Ventas, haciendo referencia a la posición estratégica del proyecto Federal Mall, logrando el traslado de la Terminal de Transporte a sus instalaciones, dando una nueva visión de Inversión Económica en la Provincia de Chiriquí.

### **III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

#### **A. Identidad, funciones y otra información relacionada**

##### **1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

La Junta Directiva de la Empresa está constituida de las siguientes personas:

##### **MARIE ORDOÑEZ CHEA**

Cargo: Presidente

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 9 de mayo de 1975

Domicilio Comercial: Avenida Miguel Brostella, Betania, El Dorado, Edificio Camino de Cruces, Panamá, República de Panamá.

Marie Alejandra Ordoñez Chea, Socia fundadora de la Firma Ordoñez Chea y & Asociados, Abogada en ejercicio especialista en Derecho Comercial y Administrativo, derecho Civil, Derecho Laboral, Migración, Propiedad Horizontal y Bienes Raíces.,

Egresada de la Universidad Santa María La Antigua, Licenciada en Derecho y Ciencias Políticas. Obtuvo Diplomados en Derecho Laboral, Sistema Penal Acusatorio, Finanzas para no Financistas, entre otros.

##### **VIRNA IRENE ALVEO ORTEGA**

Cargo: Secretaria

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 05 de Abril de 1967

Domicilio Comercial: BICSA Financial Center Piso 37, Avenida Balboa y Calle Aquilino de la Guardia, Panamá, República de Panamá.

Egresado de la Universidad de Panamá donde obtuvo la Licenciatura en Contabilidad en el año de 1991



**ALBERTO VALLARINO CLEMENT**

Cargo: Tesorero

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 2 de abril de 1951

Domicilio Comercial: Calle 56 A Este, Edificio Arizona, San Francisco, Panamá, Republica de Panamá.

El Ingeniero Vallarino recibió su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Cornell (EE.UU), en 1973, donde obtuvo posteriormente en 1974, la Maestría en Administración de Negocios.

Estuvo vinculado a la industria panameña como Gerente General y Vicepresidente ejecutivo de las empresas Industrias Nacional de Plásticos, S.A.(1975-1988) y Metalforma, S.A. Desatacado por su desempeño como presidente ejecutivo de grupo Banistmo por mas de 20 años. del 2009 al 2011, fue Ministro de Economía y Finanzas. Represento el Gobierno de Panama en varias entidades internacionales de crédito y de cooperación. Fue Miembro de Varias Juntas Directivas, incluyendo las de Cable & Wireless Panama, S:A. Caja de Seguro Social, Banco Nacional de Panama. Empresa de Trasmisión Eléctrica, S.A. (ETESA), entre otras.

**2. Empleados de importancia y asesores**

El emisor no cuenta con personal ni ejecutivos, ya que subcontrata los servicios que requiere.

**3. Asesores Legales**

La compañía ha designado como sus asesores legales externos a la Firma **ORDOÑEZ CHEA & ASOCIADOS**, Representada por Marie Ordoñez Chea.

**ORDOÑEZ CHEA & ASOCIADOS**, esta ubicada en el Dorado, Calle Miguel Brostella, Plaza Camino de Cruces, piso No. 5 Oficina 501. Ciudad de Panamá, Republica de Panamá. Teléfono: 360 -2246 / 360 -2247 fax: 360 - 2248

Los Asesores Legales confirman que la compañía es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes y que los Bonos constituyen obligaciones validas legales y exigibles de las misma.

**4. Auditores**

En cumplimiento con el 16 de Artículo 16 del Acuerdo No. 7-2002 del 14 de Octubre del 2002 de la Comisión Nacional de Valores, FC INMOBILIARIA, S.A.. denomina como Auditores Externos a la Firma **NEXIA AUDITORES (Panamá) S.C.**, Representada por el Licenciado Bartolomé Mala H.

La Firma de Contadores Públicos Autorizados, **NEXIA AUDITORES (Panamá) S.C.**, es la encargada de realizar la auditoria externa. La misma se encuentra ubicada en Via Brasil, Edificio Brasil 405, Teléfono: 302-7800 Fax: 302-7405.

**5. Designación por acuerdo o entendimientos**

No Aplica

## B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de la empresa no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de la empresa, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución de la compañía hasta la fecha, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de Dietas. Sin embargo la empresa se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

## C. Práctica de la Directiva

La Junta Directiva deberá tener tres Directores. El número de los Directores podrá ser aumentado de tiempo en tiempo. Inicialmente constará con un Presidente, un Tesorero, un Secretario. Con sujeción a las disposiciones de la Ley y el Pacto Social el número y término de duración del cargo de Directores será fijado por la Junta Directiva. Salvo lo dispuesto al contrario de los estatutos de la Sociedad, en caso de vacantes de la Junta Directiva, la mayoría de los Directores en ejercicio de sus funciones, aunque no constituyan quórum, podrán elegir los Directores que se requieran para llenar tales vacantes. No es necesario que los Directores sean accionistas. La mitad más uno del número de Directores o el número que especifiquen de tiempo en tiempo la asamblea de accionistas, presentes personalmente o por medio de apoderado constituirán quórum en cualquier sesión de la Junta Directiva.

La Junta Directiva podrá ejercer todas las facultades de la sociedad con excepción de aquellas que la Ley o este Pacto Social o los estatutos, confieran o reserven a los accionistas.

En cualquiera sesión de la Junta Directiva, cualquier Director podrá ser representado y votar por medio de apoderado o apoderados nombrados por instrumento escrito, público o privado, con o sin poder de sustitución de quienes no necesitan ser Directores.

La Junta Directiva nombrará de entre su seno, por mayoría de votos, un Presidente de la Junta, quien presidirá todas las reuniones que determine la Junta. Las ausencias del presidente de la junta Directiva serán suplidas por el Director designado para tal efecto en la reunión de que se trate. El cargo de Presidente de la Junta no será incompatible con otros cargos o funciones de Dignatario de la propia sociedad.

Un Director podrá tener cualquier cargo remunerado con la sociedad además del cargo de Director. Los Directores no estarán inhabilitados para celebrar a título personal, directa o indirectamente, con permiso de la Junta Directiva, contratos, arreglos o tratos con la sociedad.

La Junta Directiva podrá nombrar dos o más miembros de su seno para constituir un Comité Ejecutivo o cualquier otro Comité o Comités, los cuales tendrán y ejercerán las facultades de la Junta Directiva, hasta el punto y con sujeción a las restricciones expresadas en el Pacto Social o por las resoluciones que se nombran tal comité o Comités.

## D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

## E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los Directores, Dignatarios, y Ejecutivos principales se presenta a continuación:

GRUPO	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NUMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%

## IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Identidad, Número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen el control.

El Emisor es 55% de propiedad de las sociedades Bienes raíces del Oeste, S.A. y UNIREV Invest. Corp., y 45 % de propiedad de las sociedades Auto repuestos Lafayette, S.A. Fundación HHAHIM, DYAVI, S.A. y BOMACHIRI, s.a.,

Grupo de Acciones	NUMERO DE ACCIONES	% DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
1-500	137.5	27.50%	2	55%
1-500	56.25	11.25%	4	45%

Desde su fundación, FC INMOBILIARIA, S.A.. no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. De acuerdo al Pacto Social de la compañía, todas las acciones emitidas tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de los Accionistas.

## V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

### Sociedades que tienen Directores o Dignatarios comunes con la Solicitante

Los saldos entre partes relacionadas no mantienen plan de pago fecha de vencimiento ni devengan intereses. Corresponden principalmente a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de Inversión.

### VINCULOS

No existe ningún vinculo familiar dentro de los miembros de la Junta Directiva.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

### Ganancias provenientes de la enajenación de Bonos

De conformidad con el artículo 269(1) DEL Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se consideran gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del Impuesto Sobre la Renta, del Impuesto de Dividendos, ni del Impuesto Complementario, siempre y cuando los bonos estén registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se de a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley No. 18 del 19 de junio 2006, (i) el vendedor estará sujeto al Impuesto Sobre la Renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija del 10%, (ii) e comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al 5% del valor total de la enajenación, como adelanto respecto del Impuesto Sobre la Renta de las ganancias de capital pagaderos por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de 10 días posteriores a la fecha de retención. (iii) El vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del Impuesto Sobre la Renta respecto de ganancias de capital, y (iv) Si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del Impuesto Sobre la Renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en e exceso como un crédito fiscal.

### Intereses generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 335 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 modificado por la ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, establece que estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una Bolsa de Valores o de otro mercado organizado. En vista que los Bonos fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozaran de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no constituye el proceso de colocación de dichos valores y por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se vera afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozaran de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no hubieren sido inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarun un Impuesto Sobre la Renta del 5% retenido por el Emisor.

### Información adicional

Los Bonos de esta Emisión están sujetos a las leyes de la Republica de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta publica por la Comisión Nacional de Valores según Resolución SMV No. 585-15 del 28 de septiembre del 2015.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

No Aplica



### III PARTE

#### ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto presentamos los estados financieros comparativos correspondientes a los periodos 2018 y 2017, preparados por Auditores Independientes de la Firma Mann Lee y Asociados, S.A. los mismos incluyen lo que se muestra a continuación:

- a Informes de los Auditores Independiente.
- b Estado de Situación Financiera
- c Estado de los Resultados Integrales
- d Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionista
- e Estado de Flujos de Efectivo
- f Notas de los Estados Financieros

Los estados Financieros fueron presentados a tiempo a la administración.

### IV PARTE

#### GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

Sin embargo, el Pacto Social del Emisor y sus modificaciones contienen reglas generales de Gobierno Corporativo, y adicionalmente, el Emisor esta en el proceso de establecer reglas de Gobierno Corporativo mas amplias.

El pacto Social del Emisor, así como también las buenas practicas del Emisor, contienen reglas y practicas de Gobierno Corporativos tales como:

- La supervisión de las actividades de la Organización por la Junta Directiva.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y el levantamiento de Actas que reflejen la toma de decisiones.
- La celebración de reuniones periódicas de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas.
- Los Directores, Dignatarios y Accionistas tiene derecho a recabar y obtener información de las actividades del Emisor.
- Llevar los registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Se llevan controles para la protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades, mediante el control de firmas en cuentas bancarias, y la supervisión en cuanto a la administración de los activos del Emisor.
- Existen mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

El Emisor, su Junta Directiva y sus Accionistas utilizan buenas practicas éticas y empresariales para la administración de sus negocios. No obstante, actualmente no existen reglas expresas de Gobierno Corporativo que regulen:

- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.
  - Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.
  - El control de poder de un grupo reducido de empleados o directivos.
  - La adopción de Código de Ética.
  - La existencia de políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- 
- Los conflictos de intereses que puedan surgir entre directores, dignatarios y ejecutivos claves, así como la toma de decisiones.
  - Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
  - Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos claves.
  - Políticas que regulen incompatibilidad de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.
  - Composición de la Junta Directiva: la Junta Directiva esta compuesta por 3 Directores, los cuales no son considerados directores independientes de la Administración ni de los Accionistas.
  - Accionistas: los requerimientos de Gobierno Corporativo relativo a los Accionistas contenidos en el Acuerdo 12-2003 no aplican, toda vez que no es una oferta publica de acciones.
  - Comités: a pesar de la existencia de buenas practicas utilizadas por el Emisor durante su gestión diaria, el Pacto Social no contiene reglas expresas de Gobierno Corporativo que apoyen a la administración de la Junta Directiva, ni aseguren los derechos de los accionistas, tales como la creación de un Comité de Auditoria, Comité de Administración de Riesgo, Comité de Evaluación y Postulación de Directores independientes y ejecutivos claves, o su denominación equivalente, y Comité de Cumplimiento.

#### V PARTE

#### ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica

#### VI PARTE

#### DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

- El envío, por el Emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionista e inversionistas registrados, así como cualquier interesado que lo solicitare.

Posible fecha de Divulgación 01 de abril del 2022



**Marie Ordoñez Chea**  
Representante Legal

Informe de los Auditores Independientes  
a la Junta Directiva y Accionistas de

**F.C. Inmobiliaria, S.A.**

Estados Financieros

Por el año terminado al 31-12-21

26 de abril de 2022

4  
2

# F.C. Inmobiliaria, S.A.

## Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva y Accionistas de F.C. Inmobiliaria, S.A.	1-4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados Integrales	6
Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-34

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE F.C. INMOBILIARIA, S.A.**

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados integrales, de cambios en la posición de los accionistas y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

### *Fundamento de la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Incertidumbre Material Relacionada con la Empresa en Funcionamiento*

Llamamos la atención sobre la Nota 5 de los estados financieros que indica que la Empresa ha incurrido en pérdida neta por B/.15,660,953 (2020: B/.29,268), mantiene un déficit acumulado de B/.15,712,880 (2020: B/.51,927) producto de sus operaciones, lo que produce una posición de los accionistas al 31 de diciembre de 2021 por B/.15,583,401. Como se menciona en la Nota 5, estos hechos o condiciones, junto con otras cuestiones expuestas en la Nota 5, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

4  
e

### *Cuestiones Claves de la Auditoría*

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Hemos determinado que no existen otras cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### *Asuntos de Énfasis*

La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

### *Responsabilidad de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación con los Estados Financieros*

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la información financiera de la Empresa.

### *Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

4

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

#### *Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios*

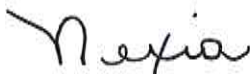
De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría de F.C. Inmobiliaria, S.A. para el año terminado al 31 de diciembre de 2021, se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de F.C. Inmobiliaria, S.A. a la que se refiere este informe, está conformado por: socio encargado Bartolomé Mafla H., socio revisor de control de calidad Edgar A. Barsallo D. y supervisor Maribel Mendieta.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Bartolomé Mafla H.



**Bartolomé Mafla H.**  
Socio Director  
C.P.A. No.2867



**Nexia Auditores (Panamá), S.C.**  
Panamá, República de Panamá  
26 de abril de 2022





## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u> (Re-expresado)
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	B/. 45,937	B/. 5,667,906
Cuentas por cobrar, netas	7, 25	4,669,991	1,326,169
Anticipos a contratistas	8	-	489,450
Inventario de locales	9	146,310,572	-
Gastos pagados por anticipado	10	<u>555,092</u>	<u>234,989</u>
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>151,581,592</u>	<u>7,718,514</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Maquinaria y equipo, neto	11	18,681	34,329
Construcción en proceso	12	29,488,044	183,113,031
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	13	<u>1,087,750</u>	<u>364,769</u>
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>30,594,475</u>	<u>183,512,129</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 182,176,067</u>	<u>B/. 191,230,643</u>
<b>PASIVOS Y POSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Arrendamiento financiero	14	B/. 8,206	B/. 8,355
Obligaciones bancarias	15	12,000,000	-
Cuentas por pagar	16	5,853,168	3,887,937
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	17	1,242,589	1,893,609
Gastos acumulados por pagar		7,388	1,978
Depósitos de clientes	19, 25	<u>22,122,628</u>	<u>27,550,596</u>
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>41,233,979</u>	<u>33,342,475</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Arrendamiento financiero	14	-	22,647
Obligaciones bancarias	15	134,049,757	135,577,719
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	13	332	144
Cuentas por pagar accionistas	18	<u>22,475,400</u>	<u>22,210,106</u>
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>156,525,489</u>	<u>157,810,616</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>197,759,468</u>	<u>191,153,091</u>
<b>Contingencia</b>	24		
<b>Posición de los accionistas</b>			
Capital en acciones	20	10,000	10,000
Déficit acumulado	25	(15,712,880)	(51,927)
Superávit por revaluación	21	119,632	119,632
Impuesto complementario		(153)	(153)
<b>Total de posición de los accionistas</b>		<u>(15,583,401)</u>	<u>77,552</u>
<b>Total de pasivos y posición de los accionistas</b>		<u>B/. 182,176,067</u>	<u>B/. 191,230,643</u>

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

4  
2

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Estado de Resultados Integrales Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

	Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u> (Re-expresado)
<b>Ingresos</b>			
Ingresos	B/.	27,978,310	B/. -
Costo de venta		<u>(43,902,335)</u>	<u>-</u>
<b>Total de ingresos</b>		<u>(15,924,025)</u>	<u>-</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>			
Provisión para cuentas incobrables	7, 25	(21,853)	(13,417)
Depreciación		(15,648)	(15,851)
Honorarios profesionales		(9,000)	(22,655)
Seguros		-	(4,483)
Reparación y mantenimiento		-	(712)
Gastos legales		-	(30)
Otros		(673)	-
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>(47,174)</u>	<u>(57,148)</u>
<b>Pérdida en operaciones</b>		<u>(15,971,199)</u>	<u>(57,148)</u>
<b>Otros ingresos (gastos)</b>			
Otros ingresos	22	1,366,160	73,205
Gastos financieros		-	(45,325)
<b>Total de otros ingresos (gastos)</b>		<u>1,366,160</u>	<u>27,880</u>
<b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>(14,605,039)</u>	<u>(29,268)</u>
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	23	<u>(1,055,914)</u>	<u>-</u>
<b>Pérdida neta</b>		<u>B/. (15,660,953)</u>	<u>B/. (29,268)</u>

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

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Estado de Cambios en la Posición de los accionistas Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	20	B/. 10,000	B/.	B/.	B/.	106,820
Pérdida neta	25	-	(22,659) (29,268)	119,632	(153)	(29,268)
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Re-expresado)	20, 25	10,000	(51,927) (15,660,953)	119,632	(153)	77,552
Pérdida neta		-		-	-	(15,660,953)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	20	B/. 10,000	B/.	B/.	B/.	(15,583,401)

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

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020 (Re-expresado)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdida neta		B/. (15,660,953)	B/. (29,628)
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	7	21,853	13,417
Depreciación	10	15,648	15,851
<b>Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo</b>		(15,623,452)	-
Cuentas por cobrar clientes		(3,365,675)	(1,067,564)
Inventario de locales		(146,310,572)	-
Anticipos a contratistas		489,450	427,881
Gastos pagados por anticipados		(320,103)	(39,152)
Construcción en proceso		153,624,987	(11,198,410)
Cuentas por pagar		1,965,231	(6,638,490)
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		(651,020)	307,550
Depósitos de clientes		(5,427,968)	607,523
Gastos acumulados por pagar		5,410	(6,798)
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de operación</b>		(15,613,712)	(17,607,460)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Arrendamiento financiero		(22,796)	(4,734)
Obligaciones bancarias		10,472,038	20,332,408
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(722,981)	(198,356)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		188	54
Cuentas por pagar accionistas		265,294	3,000,000
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento</b>		9,991,743	23,129,372
<b>(Disminución) aumento en el efectivo</b>		(5,621,969)	5,521,912
Efectivo al inicio del año		5,667,906	145,994
<b>Efectivo al final del año</b>	6	B/. 45,937	B/. 5,667,906

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

# **F.C. Inmobiliaria, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021**

---

### **(1) Información corporativa**

F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.5,239 del 21 de mayo de 2002, de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 353954, Imagen 1 y Ficha 417872 de la sección mercantil. La Empresa empezó a generar ingresos durante el año 2021.

La Empresa se dedicará a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte de esta provincia.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 este Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron aprobados por la Administración de la Empresa el 26 de abril de 2022.

### **(2) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

### **(3) Bases para la preparación de los estados financieros**

#### **(a) Base de valuación y moneda de presentación**

Los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

# F.C. Inmobiliaria, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

### (3) Bases para la preparación de los estados financieros (Continuación)

#### (b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

#### b.1 Estimados y supuestos

En los estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021, la Empresa utilizó estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, costos, gastos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Provisión para cuentas incobrables.
- La vida útil de maquinaria y equipos.

Las propiedades, y revaluaciones son depreciadas sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos registrados y los montos reconocidos en el estado de resultados integrales en períodos específicos.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados y otros resultados integrales.

#### (c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2020, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2021.

## **F.C. Inmobiliaria, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021**

---

#### **(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad**

**(a) Efectivo**

El efectivo está representado por el dinero en efectivo, caja y depósitos en cuentas bancarias los cuales son mantenidos por la Empresa para función de tesorería, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

**(b) Cuentas por cobrar, netas**

Las cuentas por cobrar, netas son reconocidas y medidas por su precio de transacción, que es el importe de la contraprestación que tendrá derecho la Empresa a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos al cliente.

Las cuentas por cobrar otras son reconocidas y registradas al importe de las respectivas facturas y su medición posterior se efectúa al reconocimiento inicial que se efectúa al costo.

**Deterioro de valor de las cuentas por cobrar comerciales, neta**

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

**(c) Anticipos a contratistas**

Los anticipos a contratistas son sumas de dinero entregada al contratista para ser destinada al cubrimiento de los costos en que este debe incurrir para iniciar la ejecución del proyecto.

**(d) Inventario de locales**

El inventario de locales, están valuados al costo de la construcción o al valor neto realizable. Los costos del inventario, comprenden todos los costos identificados de construcción y terreno. Los costos por intereses de financiamiento, asociados directamente a estos inventarios, son capitalizados hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

**(e) Maquinaria y equipo, neto**

La maquinaria y equipo, neto adquiridos para la producción y operación de la Empresa se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que se hayan experimentado.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

##### (e) Maquinaria y equipo, neto (continuación)

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como activo separado según corresponda, sólo cuando es probable que la Empresa obtenga beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el estado de resultados integrales durante el período financiero en el cual se incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a los siguientes años de vida útil:

	<u>Vida útil estimada</u>
Equipo de oficina	10 años
Equipo de cómputo	5 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo neto y es reconocida en el estado de resultados integrales.

##### (f) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles 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 las cuentas específicas de los activos relacionados.

##### (g) Saldos entre partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normal.

Los saldos entre partes relacionadas a fin de año no tienen garantías, no generan interés y su cancelación se hace en efectivo. No se han recibido garantías, para ningunas cuentas por pagar de alguna parte relacionada. Para el año al 31 de diciembre de 2020, la Empresa no ha hecho ninguna provisión para cuentas dudosas relacionadas con montos que adeudan las partes relacionadas.



## **F.C. Inmobiliaria, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021**

---

#### **(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)**

##### **(h) Arrendamiento**

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo. La Empresa evalúa si el cumplimiento del acuerdo depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

##### **h.1 Calidad de arrendataria**

Los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero, en los cuales se transfieren sustancialmente a la Empresa los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.

##### **(i) Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales a proveedores y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

##### **(j) Cuentas por pagar retenciones a contratistas**

Las cuentas por pagar retenciones a contratistas corresponden a un porcentaje retenido de las presentaciones de cuentas de los avances realizados. Estas retenciones se registran al momento de recibir los avances de obras y son cancelados en el momento que la obra se termine y la misma se reciba con conformidad.

##### **(k) Obligaciones bancarias**

Las obligaciones bancarias son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa 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.

## **F.C. Inmobiliaria, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021**

---

#### **(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)**

##### **(l) Depósitos de clientes**

Los depósitos de clientes corresponden a la separación y abonos establecidos en el contrato de compraventa recibidos por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas que se encuentren en construcción.

##### **(m) Reconocimiento de los ingresos**

Los contratos con los clientes se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a) Hayan sido aprobados por las partes.
- b) Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- c) Se puedan identificar las condiciones de pago.
- d) Los contratos tienen fundamento comercial.
- e) Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando (a medida que) dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios.

Las ventas son reconocidas cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la Empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación de la venta, en la fecha del estado financiero de situación financiera, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la venta, puedan ser medidos con fiabilidad.

##### **(n) Reconocimiento de costos**

El costo de venta es reconocido en el estado de resultados integrales utilizando el método de devengado.

##### **(o) Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

# F.C. Inmobiliaria, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (p) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Empresa por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

#### (q) Deterioro

A cada fecha del estado de situación financiera, la Empresa revisa los valores en libros de sus activos tangibles para determinar si existe alguna indicación de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Si existe tal indicación, el valor recuperable del activo es estimado con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor, si la hubiere.

#### (r) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

#### Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

#### Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

#### Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

##### (r) Instrumentos financieros

###### Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Empresa, mediante líneas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

#### (5) Empresa en funcionamiento

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados sobre las bases de una empresa en funcionamiento que contemplan la realización de activos y la satisfacción de pasivos en el curso normal del negocio. Como se muestra en los estados financieros, la Empresa ha incurrido en pérdida neta por B/.15,660,953 (2020: B/.29,268), mantiene un déficit acumulado de B/.15,712,880 (2020: B/.51,927) producto de sus operaciones, lo que produce una posición de los accionistas al 31 de diciembre de 2021 por B/.15,583,401.

Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relativo a la recuperación y clasificación de los importes registrados de activos o los importes y la clasificación de pasivos que podrían ser necesarios en caso de que la Empresa no pudiese continuar como empresa en funcionamiento.

La Empresa, en relación con la situación antes mencionada tiene planeado lo siguiente:

- La Administración como medida estratégica realizó una Emisión de Bonos ante la Bolsa de Valores de Panamá buscando disminuir el costo financiero.
- Para el período 2022, la Empresa continua con el traspaso de los locales comerciales vendidos, teniendo en efecto significativo, al rebajar los pasivos financieros con la liquidación de las cartas promesas otorgadas, disminuyendo las pérdidas acumuladas.
- La Administración continua con un plan agresivo de ventas, haciendo referencia a la posición estratégica del proyecto Federal Mall, logrando el traslado de la Terminal de Transporte a sus instalaciones, dando una nueva visión de inversión económica en la provincia de Chiriquí.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (6) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
<u>Efectivo:</u>			
Caja chica	B/. 350	B/.	350
<u>Bancos:</u>			
Cuentas corrientes:			
Banistmo, S.A.	26,861		85,089
Prival Bank, S.A.	16,062		5,569,407
Banco Aliado, S.A.	<u>2,664</u>		<u>13,060</u>
Subtotal	<u>45,587</u>		<u>5,667,556</u>
Total	<u>B/. 45,937</u>	<u>B/.</u>	<u>5,667,906</u>

#### (7) Cuentas por cobrar, netas

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar, netas se detallan a continuación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
Clientes	B/. 4,433,239	B/.	1,067,564
Provisión para cuentas incobrables	<u>(35,270)</u>		<u>(13,417)</u>
Subtotal	4,397,969		1,054,147
Edemet Edechi, S.A. (otras) (a)	<u>272,022</u>		<u>272,022</u>
Total	<u>B/. 4,669,991</u>	<u>B/.</u>	<u>1,326,169</u>

(a) La cuenta por cobrar a Edemet Edechi, S.A., corresponden a contrato de reembolso y condiciones para la construcción de la red de distribución entre la Empresa Edemet Edechi, S.A. y F.C. Inmobiliaria, S.A., sobre la inversión de infraestructura para el suministro de energía eléctrica solicitada para la ejecución del proyecto del Centro Comercial - Federal Mall, en el cual la Empresa Distribuidora conviene reembolsar a F.C. Inmobiliaria, S.A., los costos totales del proyecto sobre la base del precio de referencia de las unidades Constructivas de la empresa distribuidora.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (7) Cuentas por cobrar, netas (Continuación)

A continuación, se presenta el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar según la fecha de facturación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
De 1 a 30 días	B/. 3,148,513	B/. -
De 31 a 60 días	-	17,702
De 61 a 90 días	1,846	-
De 91 a 120 días	-	16,523
De 121 días y más	<u>1,282,880</u>	<u>1,033,339</u>
Total	<u>B/. 4,433,239</u>	<u>B/. 1,067,564</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar clientes se extienden hasta 60 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

A continuación, se presentan las operaciones registrada en el movimiento de la provisión para cuentas incobrables al 31 de diciembre:

Saldo al inicio del año	B/. 13,417	B/. -
Aumento en la provisión cargada al gasto	21,853	13,417
Menos: excedente a la provisión	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 35,270</u>	<u>B/. 13,417</u>

#### (8) Anticipos a contratistas

Al 31 de diciembre, los anticipos a contratistas se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Transeq, S.A.	B/. -	B/. 252,446
Amco Construction Systems, S. A.	-	149,764
Copanac	-	40,429
Tecniglass, S.A.	-	32,878
Multiservicios Especializados de Construcción, S.A.	-	13,933
Fire Protection, S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. -</u>	<u>B/. 489,450</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (9) Inventario de locales

Al 31 de diciembre, el inventario de locales del Centro Comercial Federal Mall se presenta de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Locales:</u>		
Reserva	B/. 44,785,506	B/. -
PB-E	13,282,292	-
PS-D / PS-E	17,259,724	-
PB-D	8,992,221	-
PB-A	6,995,354	-
PS-K	6,219,190	-
PS-J	6,213,880	-
PS-A	6,079,261	-
PB-B	5,262,977	-
PB-J	4,954,794	-
PB-K	4,954,225	-
PS-B	3,944,991	-
PS-G	3,717,483	-
PS-F	3,619,274	-
FC	3,091,858	-
PS-H	2,364,395	-
PB-C	2,155,075	-
PB-F	1,245,321	-
PB-G	975,486	-
PB-H	197,265	-
	<hr/>	<hr/>
Total	B/. 146,310,572	B/. <hr/>

El Centro Comercial Federal Mall está ubicado en David, provincia de Chiriquí.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

#### (10) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, los gastos pagados por anticipados se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Seguros	B/. 366,553	B/. 104,450
Comisiones por venta	120,000	120,000
Vacaciones pagadas por adelantada	5,689	5,689
Depósito de luz	800	800
Otros	<u>62,050</u>	<u>4,050</u>
Total	<u>B/. 555,092</u>	<u>B/. 234,989</u>

#### (11) Maquinaria y equipo, neto

Al 31 de diciembre, la maquinaria y equipo, neto se detallan a continuación:

	<b>Maquinaria y equipo</b>	<b>Computadora</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>			
Al 1 de enero de 2020	B/. 78,250	B/. 1,041	B/. 79,291
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2020	78,250	1,041	79,291
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>78,250</u>	<u>1,041</u>	<u>79,291</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al 1 de enero de 2020	(28,273)	(838)	(29,111)
Depreciación	<u>(15,648)</u>	<u>(203)</u>	<u>(15,851)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	(43,921)	(1,041)	(44,962)
Depreciación	<u>(15,648)</u>	<u>-</u>	<u>(15,648)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>(59,569)</u>	<u>(1,041)</u>	<u>(60,610)</u>
<b>Valor razonable:</b>			
Al 31 de diciembre de 2021	<u>B/. 18,681</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 18,681</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>B/. 34,329</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 34,329</u>



## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

#### (12) Construcción en proceso

Al 31 de diciembre, la construcción se encuentra en un 97% de avance de obra y el saldo pendiente corresponde a la estación de transporte, la cual se desglosa de la siguiente manera:

	<u>2021</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Costos directos	B/. 151,947,404	B/. 227,705	B/. (139,543,977)	B/. 12,631,132
Terreno	4,250,000	-	(1,603,629)	2,646,371
Costos indirectos de financiamiento	17,104,230	-	(10,825,489)	6,278,741
Costos indirectos	9,691,765	-	(1,879,597)	7,812,168
Revaluación de terreno	<u>119,632</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,632</u>
Total	<u>B/. 183,113,031</u>	<u>B/. 227,705</u>	<u>B/. (153,852,692)</u>	<u>B/. 29,488,044</u>

	<u>2020</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Costos directos	B/. 142,638,468	B/. 9,308,936	B/. -	B/. 151,947,404
Terreno	4,250,000	-	-	4,250,000
Costos indirectos de financiamiento	16,920,759	183,471	-	17,104,230
Costos indirectos	7,985,762	1,706,003	-	9,691,765
Revaluación de terreno	<u>119,632</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,632</u>
Total	<u>B/. 171,914,621</u>	<u>B/. 11,198,410</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 183,113,031</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (13) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Cuenta por cobrar:</u>		
P.H. Federal Mall	B/. 969,248	B/. 362,539
Estación Central de Transporte FM	118,502	-
Amco Construction Systems, S.A.	<u>-</u>	<u>2,230</u>
Total	<u>B/. 1,087,750</u>	<u>B/. 364,769</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Corporación Los Pueblos, S.A.	B/. 295	B/. 106
Diseños y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	<u>37</u>	<u>38</u>
Total	<u>B/. 332</u>	<u>B/. 144</u>

Los saldos entre partes relacionadas corresponden a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses. Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas los estados de resultados no reflejan importes.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

#### (14) Arrendamiento financiero

A continuación, se detalla el valor presente de los pagos mínimos futuros que la Empresa debe realizar:

	Pagos mínimos de arrendamiento		Valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento	
	2021	2020	2021	2020
Obligaciones bajo arrendamiento financiero				
Dentro de un año	B/. 8,206	B/. 10,391	B/. 8,206	B/. 8,355
Del segundo año en adelante	-	28,573	-	22,647
	<u>8,206</u>	<u>38,964</u>	<u>8,206</u>	<u>31,002</u>
Menos: Cargos financieros futuros	-	(7,962)	N/A	N/A
Valor presente de obligaciones bajo arrendamiento	<u>B/. 8,206</u>	<u>B/. 31,002</u>	8,206	31,002
Arrendamiento financiero corriente			<u>(8,206)</u>	<u>(8,355)</u>
Arrendamiento financiero no corriente			<u>B/. -</u>	<u>B/. 22,647</u>

Al 31 de diciembre, la Empresa mantiene arrendamiento financiero con Aliado Leasing, con una duración de 60 meses a partir del año 2016.

Es política de la Empresa adquirir algunos de sus equipos en arrendamiento financiero. El término promedio de arrendamiento es de 4 años. Las tasas de interés son fijadas a la fecha del contrato. Todos los arrendamientos están en base a un repago fijo y no han entrado en acuerdos para pagos contingentes de arrendamiento.

La Administración considera que el valor en libros del arrendamiento financiero se aproxima a su valor razonable.

Los activos arrendados constituyen garantías del arrendamiento financiero.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (15) Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre, las obligaciones bancarias se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Línea de crédito de construcción sindicada</b>		
Línea de crédito interina de construcción sindicada con fecha 19 de febrero de 2016, inicialmente hasta por B/.113,500,000, con la posibilidad de ser aumentada hasta B/.135,100,000. El monto inicial de la línea, así como también cualquier otro aumento posterior según lo aquí estipulado, será desembolsado parcialmente a la cuenta que el deudor mantiene para estos efectos con el agente, mediante el sistema de aprobación previa de obras de construcción acordado por los acreedores. Dicha suma será utilizada única y exclusivamente por el deudor para el financiamiento de hasta el (85%) de los costos directos del proyecto denominado Centro Comercial Federal Mall. El deudor se obliga a cancelar la totalidad de las sumas en concepto de capital que adeuda o llegue a adeudar a los acreedores por razón de la línea, en un plazo de (36) meses, contados a partir de la fecha de la primera utilización que se haga de la línea. El deudor se obliga a pagar intereses trimestralmente a los acreedores, por conducto del agente, a una tasa de interés de (6.75%) anual más 7% de FECI. Los acreedores se constituyen en prestamistas en forma mancomunada del deudor, cada uno, por las sumas establecidas y porcentaje de participación a continuación:		
Prival Bank, S.A., (el Agente) por B/.15,000,000; lo que corresponde al (13.22%).	B/. 18,511,111	B/. 17,607,715
Banistmo, S.A., por B/.15,000,000; lo que corresponde el (13.22%).	16,321,422	16,870,747
Banco Aliado, S.A., por B/.15,000,000; lo que corresponde el (13.22%).	<u>32,642,644</u>	<u>33,741,495</u>
Totales pasan...	<u>B/. 67,475,177</u>	<u>B/. 68,219,957</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

#### (15) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
...Totales vienen	B/. 67,475,177	B/. 68,219,957
Banisi, S.A., por B/.1,500,000; lo que corresponde el (1.32%).	1,632,142	1,687,075
Capital Bank, Inc., por B/.10,000,000; lo que corresponde el (8.81%).	10,880,948	11,247,165
Banco Internacional de Costa Rica, S.A., por B/.10,000,000; lo que corresponde el (8.81%).	10,871,080	11,247,165
Banco Ficohsa, S.A., por B/.3,000,000; lo que corresponde el (2.64%).	3,264,284	3,374,150
Banco Lafise, S.A., por B/.5,000,000; lo que corresponde el (4.41%).	5,440,474	5,623,583
St. Georges Bank & Company Inc., por B/.5,000,000; lo que corresponde el (4.41%).	8,711,111	6,729,033
Mercantil Bank, S.A., por B/.4,000,000; lo que corresponde el (3.52%).	5,444,444	4,867,350
Unibank, Inc., por B/.3,000,000; lo que corresponde el (2.22%).	2,130,625	1,105,451
Bi-Bank, S.A., por B/.4,800,000; lo que corresponde el (3.56%).	5,226,667	1,768,721
Metrobank, S.A., por B/.7,700,000; lo que corresponde el (5.70%).	5,869,796	2,837,322
Global bank, S.A., por B/.1,333,333; lo que corresponde el (5.70%).	16,321,422	16,870,747
<b>Subtotal</b>	<u>143,268,170</u>	<u>135,577,719</u>
Intereses financieros por pagar	<u>2,781,587</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	146,049,757	135,577,719
<b>Obligaciones bancarias porción corriente</b>	<u>(12,000,000)</u>	<u>-</u>
<b>Obligaciones bancarias porción corriente</b>	<u>B/. 134,049,757</u>	<u>B/. 135,577,719</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (16) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por pagar proveedores	B/. 5,836,470	B/. 3,826,576
Cuenta por pagar aseguradora NASE	<u>16,698</u>	<u>61,361</u>
Total	<u>B/. 5,853,168</u>	<u>B/. 3,887,937</u>

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente, montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados. El período de crédito promedio para las compras comerciales es de 30 días.

#### (17) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar retenciones a contratistas se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Panavolt, S.A.	B/. 550,984	B/. 115,987
Construcciones y Remodelaciones Tecnicas, S.A.	231,098	502,192
Tecniglass,	198,667	6,602
Copanac	117,824	-
Suministros Centrales, S.A.	50,735	50,735
Constructora MECO, S.A.	25,760	25,760
Tekne	20,009	-
Construcciones, S.A.	17,086	17,086
Singapur Management Group	14,818	-
Multiservicios Especializados de Construcción, S.A.	10,688	38,873
BDL Services, Inc.	2,993	2,993
Aispell Panamá, S.A.	1,652	1,651
Led Life	275	-
AMCO Construction Tecnicas,S.A.	-	463,549
Fire Protection, S.A.	-	398,409
Inico,S.A.	<u>-</u>	<u>269,772</u>
Total	<u>B/. 1,242,589</u>	<u>B/. 1,893,609</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (18) Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar accionistas se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Grupo Los Pueblos, S.A.	B/. 6,046,923	B/. 5,946,309
Univer Investent Corp.	5,067,854	5,041,470
Alberto Eskenazi	2,847,714	2,806,023
Marcos Irlaslam	2,847,714	2,805,000
Bolívar Vallarino	2,847,714	2,805,902
Daniel Levy	<u>2,817,481</u>	<u>2,805,402</u>
Total	<u>B/. 22,475,400</u>	<u>B/. 22,210,106</u>

Las cuentas por pagar accionistas son aportes para la construcción del Centro Comercial Federal Mall, no tienen fecha específica de pago, ni vencimiento y no generan intereses.

#### (19) Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre, los depósitos de clientes se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Depósitos clientes:</u>		
E7	B/. 4,411,658	B/. 4,411,658
D13	2,114,371	2,114,371
A6	2,055,975	2,055,975
Reserva 1	2,010,260	-
PB-C7	1,253,347	1,199,347
PS - G5, G6, G7, G8	581,940	581,940
PS-B18A	472,275	472,275
PB-F7	364,365	364,365
PB-15	402,900	-
PS-F12	284,810	-
PB-K8	265,089	-
PB-K13	259,195	259,195
PB-G10	232,230	145,230
PS-B16	200,000	200,000
PB-C18	224,810	-
PB-J12	202,020	161,485
PS-F8	<u>177,006</u>	<u>177,006</u>
Totales pasan...	<u>B/. 15,512,251</u>	<u>B/. 12,142,847</u>

# F.C. Inmobiliaria, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

### (19) Depósitos de clientes (Continuación)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
...Totales vienen	B/. 15,512,251	B/. 12,142,847
PS-G10	177,006	177,006
PS-H1	175,585	175,585
PB-C8	175,000	175,000
PB-K14	164,538	164,538
PB-E9	131,000	246,460
PB-K12	123,157	123,157
PB-C3	122,280	122,280
PB-B12	121,095	121,095
PS-E1	115,859	115,859
PB-J21	105,750	105,750
PB-A4	100,000	-
PS-B15	89,334	89,334
PB-E8	87,514	87,514
PB-E8	87,514	-
PB-A2	80,663	-
PS-F10	55,634	-
PS-F11	55,634	-
PS-J21	10,000	10,000
G9	-	3,728,402
F9	-	3,076,156
B10	-	2,010,260
B-17	-	1,670,453
PB-H1	-	787,471
PS-F6	-	294,745
PB-B9	-	131,000
PS-F7	-	101,333
PB-D8	-	91,375
PB-B16	-	88,350
PB-D7A	-	80,663
Total	<u>B/. 17,489,814</u>	<u>B/. 25,916,633</u>
Otros:		
Depósitos por asignar	B/. 4,578,359	B/. 1,568,881
Depósitos en garantía	<u>54,455</u>	<u>65,082</u>
Subtotal	<u>4,632,814</u>	<u>1,633,963</u>
Total	<u>B/. 22,122,628</u>	<u>B/. 27,550,596</u>



## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (19) Depósitos de clientes (Continuación)

Los depósitos de clientes corresponden a efectivo pagado a la Empresa en concepto de venta y alquileres, son registrados a una cuenta de adelanto hasta que se transfiera la propiedad o se efectúe el alquiler.

#### (20) Capital en acciones

A la fecha del informe el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	<u>Acciones comunes</u>			<u>Valor</u>
	<u>Autorizadas</u>	<u>Emitidas y en circulación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Total capital</u>
Acciones comunes	500	-	SVN	<u>B/. 10,000</u>

#### (21) Superávit por revaluación de terrenos

Los terrenos disponibles para desarrollo inmobiliario fueron valorizados el 13 de noviembre de 2007, por la firma valuatora Zubieta y Zubieta. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valor revaluado	B/. 2,394,390	B/. 4,369,632
Valor del terreno registrado	<u>(2,274,758)</u>	<u>(4,250,000)</u>
Superávit por revaluación	<u>B/. 119,632</u>	<u>B/. 119,632</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (22) Otros ingresos

Al 31 de diciembre, los otros ingresos se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Alquiler de locales	B/. 986,315	B/. -
Ingresos por derecho de utilización	379,415	73,205
Ingresos por publicidad	<u>430</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 1,366,160</u>	<u>B/. 73,205</u>

#### (23) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la Ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el Impuesto Sobre la Renta a una tasa vigente sobre lo que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000)

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no Aplicación del Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinará que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de impuesto sobre la renta que exceda a la tarifa vigente.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (23) Impuesto sobre la renta (Continuación)

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa quedará así:

- Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

El Impuesto sobre la Renta de la Empresa se calculó así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. (14,605,039)	B/. (29,268)
Menos: Impuesto sobre la venta de inmuebles nuevos, Incluidos en costos de declaración de renta	(1,055,914)	-
Más: Gastos no deducibles	-	-
Pérdida fiscal	<u>(13,549,125)</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/. _____ -	B/. _____ -
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	B/. (1,055,914)	B/. _____ -

La Empresa se encuentra en etapa de construcción de locales nuevos, los cuales en base a la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, deberán cancelar el Impuesto en base al valor de la enajenación o del valor catastral cualquiera sea mayor. Si las unidades vendidas en un año superan las diez unidades se considera giro ordinario, aplicando las tarifas progresivas del Impuesto sobre la Renta, que a continuación detallamos:

<b>Valor de la vivienda nueva</b>	<b>Tasa</b>
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (24) Contingencia

**Ordoñez Chea & Asociados, S.A.**, abogado de la Empresa en su nota fechada el 18 de marzo de 2022, expresan lo siguiente:

No mantienen en trámite, ningún tipo de proceso judicial, ni a favor, ni en contra de F.C. Inmobiliaria, S.A.

La Lcda. Mariana Carvajal, de la firma de Ordoñez, Chea & Asociados informó que, al 26 de abril de 2022, F.C. Inmobiliaria, S.A., mantiene los compromisos de la carta emitida el 18 de marzo de 2022.

#### (25) Re-expresión

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, se re-expresaron los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, previamente emitidos, por lo que considera de esta manera se presenta razonablemente los estados financieros.

A continuación, se muestra un resumen de la re-expresión que afectaron diferentes cuentas de los estados financieros:

#### Estado de Situación Financiera

	<u>2020</u>		<u>2020</u>
	Emitido	Ajuste por Re-expresión	Re-expresado
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Cuentas por cobrar, netas	B/. 272,022	B/. 1,054,147	B/. 1,326,169
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Depósitos de clientes	B/. 26,483,032	B/. 1,067,564	B/. 27,550,596
<b>Patrimonio</b>			
Déficit acumulado	B/. (38,510)	B/. (13,417)	B/. (51,927)

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (25) Re-expresión (Continuación)

##### Estado de Resultados Integrales

	<u>2020</u>		<u>2020</u>		<u>2020</u>
	Emitido		Ajuste por Re-expresión		Re-expresado
<b>Gastos generales y administrativos</b>					
Provisión para cuentas incobrables	B/. -		B/. (13,417)		B/. (13,417)
<b>Pérdida neta</b>	B/. (15,851)		B/. (13,417)		B/. (29,268)

#### (26) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, liquidez, riesgo de tasa de interés y riesgo Covid-19 los cuales se describen a continuación:

##### *(a) Riesgo de crédito*

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Administración de la Empresa evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Empresa y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

##### *(b) Riesgo de liquidez*

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos.

Para mitigar el riesgo de liquidez, la Empresa evalúa periódicamente sus recursos y fondos disponibles para el cumplimiento de sus compromisos.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

---

#### (26) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

*(c) Riesgo de tasa de interés*

La Empresa no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. La Empresa mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con bancos y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

*(d) Riesgo Covid-19*

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 como pandemia y el Gobierno de Panamá decretó el estado de emergencia, en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cuarentena total, toque de queda, cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 trajo un impacto significativo negativo en la economía global durante el año 2020 y 2021, la Administración de la Empresa ha realizado un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio.

Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

Relación con el contratista: Constructora VIGO y la promotora, realizaron un plan de bioseguridad que incluía las actividades a realizar por el contratista para garantizar el normal funcionamiento de la obra. Dentro del plan se establecieron los protocolos en el evento de darse casos positivos en la obra; se ha estado monitoreando que cada uno de ellos cumpla.

#### (27) Eventos posteriores

La Empresa hace emisión de Bonos Corporativos, mediante Resolución SMV No.410 – 21 del 26 de agosto de 2021, este programa no podrá ser mayor de 10 años hasta por la suma de ciento ochenta millones de dólares (B/.180,000,000)

Los términos y condiciones de la Serie A de los bonos es por un monto de B/.13,000,000, con una tasa de interés fija del 5% anual y plazo de 10 años; con fecha de emisión efectiva el 31 de enero de 2022 y vencimiento el 31 de enero de 2032.

**FC Inmobiliaria, S.A.  
Programa Rotativo de Bonos Corporativos**

Comité No: 76/2021

Informe con EEFF auditado a diciembre 2020 Fecha de comité: 06 de agosto de 2021

Periodicidad de actualización: Anual

Sector: Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis

David Fuentes  
dfuentes@ralingspcr.com

Donato Rivas  
drivas@ralingspcr.com

(502) 6635-2166

**HISTORIAL DE CALIFICACIONES**

Fecha de Información	Clasificación
Fecha de comité	08/08/2021
Bonos Corporativos garantizados	A
Bonos Corporativos no garantizados	BBB+
Perspectiva	Estable

**Significado de la calificación**

**Categoría A.** Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de baja actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

**Categoría BBB.** Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos; lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

*Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las Internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o disminuyendo respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.*

*La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender, o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.*

**Racionalidad**

La calificación se fundamenta en el respaldo de las garantías, la correcta cobertura proyectada a través del tiempo de la emisión y el inicio de operaciones del proyecto Federal Mall para poder generar ingresos. Asimismo, la calificación también considera la trayectoria del emisor y su experiencia en el mercado inmobiliario.

**Perspectiva**

Estable

**Resumen Ejecutivo**

- **Adecuada cobertura sobre la deuda proyectada.** A partir de las proyecciones realizadas, la cobertura de los gastos financieros ante el flujo de caja registra un promedio de 1.5 veces y se ubica por encima de 1 a lo largo de los 8 años. Por su parte, el capital de los bonos que se utilizará será repagado trimestralmente junto con los intereses pactados. Por otro lado, es importante mencionar que el proyecto a junio 2021 ya se encuentra en su 100% terminado y con algunos locales funcionando, por lo que se espera el siguiente periodo empiece a generar los ingresos proyectados. Adicional es importante mencionar que el flujo de los ingresos proviene principalmente de la capacidad de venta de los locales comerciales, los cuales mientras sean propiedad del administrador estará disponible para alquiler.
- **Adecuada liquidez y ajustada solvencia.** Para la fecha de análisis, los activos corrientes de la compañía ascendieron a B/. 6.2 millones (+5.1 veces) los cuales representaron el 3.4% del total de los activos, derivado de lo anterior, se produjo un incremento considerable en la razón circulante, pasando 11% a 111%, lo cual, le hace poseer una mayor liquidez inmediata. En su efecto, el ratio del pasivo sobre el activo se ubicó en 100%, constante con el año anterior (diciembre 2019: 100%), debido a que el patrimonio es demasiado bajo en comparación del activo, siendo únicamente de B/. 10 miles con capital en acciones y el resto por revaluaciones. En lo que respecta al índice de la deuda bancaria sobre el pasivo total, el mismo se situó en 71.3%, con un aumento respecto al año anterior, debido a la utilización de la línea de crédito para el periodo en curso (diciembre 2019: 66.4%).

@4  
e

- **Rentabilidad.** A diciembre 2020, FC Inmobiliaria registró una pérdida neta en libros por -B/. 16.9 miles, levemente menor en comparación al año anterior (diciembre 2019: -B/. 16 miles). Sin embargo, dicha pérdida es natural debido a que el proyecto está en su última etapa de construcción para Junio de 2021, por lo que la compañía aún no percibe el total de los ingresos acordados y donde los pagos correspondientes a salarios deben ser extraídos de la estructura operativa del proyecto. Asimismo, los indicadores se mantuvieron negativos en ROE: -17.4% y ROA: -0.01%. No obstante, la rentabilidad refleja la etapa de construcción temprana del proyecto, por lo que no representa niveles de ingresos y gastos sostenibles.
- **Mercado Inmobiliario:** Durante el año 2020, los sectores de la construcción e Inmobiliario representaron 12.3% y 13.8% del Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá, respectivamente. Ambos venían mostrando un descenso en su crecimiento, de acuerdo con la fase del ciclo económico que atravesaba el país. El proyecto Centro Comercial Federal Mall cuenta con una superficie de 15 Has + 4,315.76 m2, ubicada sobre la nueva Vía Boquete, distrito de David Cabecera; Urbanización Santa Cruz, ciudad de David, provincia de Chiriquí. El mismo consta de un centro comercial desarrollado en 2 niveles, y con 295 locales comerciales, que contemplan locales de distintos tamaños para atender la demanda de toda actividad comercial que opera dentro de un centro comercial de este tipo, tales como locales para comercios varios, restaurantes, cines, etc.; estos locales tienen áreas desde 40 m2, hasta locales anclas que tienen 4 niveles y con más de 16,000 m2. Aunque el mercado ha sufrido varios cambios debido a la pandemia, Federal Mall es el centro comercial más importante en la provincia de Chiriquí.
- **Experiencia del grupo:** La Empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte de esta provincia. Su oficina principal se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 este Patilla, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
- **Sector económico:** En el distrito de David las actividades económicas más importantes pertenecen al sector terciario o de servicios, seguidas por las actividades agropecuarias o del sector primario y, en último lugar se encuentran las actividades industriales, es decir, las correspondientes al sector secundario. A la fecha de análisis la terminal de transporte ya se encuentra en funcionamiento, por lo cual se espera una alta afluencia de turismo debido a que colinda con la frontera costarricense, proliferando el área comercial.

#### Metodología utilizada

*La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo de bonos, bonos convertibles y de acciones de proyectos y de empresas que tengan menos de tres años de historia representativa (Panamá) con fecha 09 de noviembre de 2017.*

#### Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados de diciembre 2017 a diciembre 2020; estados financieros Interinos al 31 de marzo 2021.
- **Emisión:** Prospecto Informativo del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, Informes de avance de obra, Avalúos.
- **Proyecciones:** Proyecciones Financieras de 2021 a 2028.

#### Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones para frenar la propagación del virus, según el Informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

@ 4  
C



El Índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 15.41% en diciembre de 2020. Asimismo, el acumulado de enero a diciembre de 2020 se ubicó en negativo 15.72% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las categorías económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler; la electricidad y agua.

Panamá es uno de los países que implementó medidas más estrictas para hacer frente a la propagación del covid-19. Entre los países de la región, el PIB de Panamá descendió en un 17.9%, siendo el país con la mayor variación seguido de Perú con una contracción del 11.1%. Esta reducción, se debe a las medidas de cuarentena que dieron inicio en el mes de marzo hasta el mes de octubre, y el fuerte impacto que esto tuvo en los sectores más importantes de la economía, específicamente en construcción y turismo. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.6%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el período enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (Inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, fue la de promulgar una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que presten servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%, y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

#### Contexto Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/6.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el período las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

Handwritten signature and initials in blue ink.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

En el distrito de David las actividades económicas más importantes pertenecen al sector terciario o de servicios, seguidas por las actividades agropecuarias o del sector primario y, en último lugar se encuentran las actividades industriales, es decir, las correspondientes al sector secundario. David, cabecera del distrito, es un área netamente comercial donde existen muchas empresas dedicadas a la venta de servicios y aquellas dedicadas a la venta al detal y al mayoreo; entre éstas podemos mencionar empresas con actividades relacionadas a la venta de bienes raíces, banca y finanzas, servicios de telecomunicaciones, ventas de seguros, ventas de servicios alimenticios, compra y venta de automóviles, equipo agrícola, venta de servicios de belleza, farmacia, venta de mercancía seca, en fin una gama de servicios, que hace de David un distrito productivo y generador del desarrollo económico de la provincia de Chiriquí. En este sentido, cabe destacar que en el distrito de David se encuentran las únicas instalaciones aeroportuarias de la Provincia.

### Análisis de la Institución

#### Reseña

F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.5,239 del 21 de mayo de 2002, de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 353954, Imagen 1 y Ficha 417872 de la sección mercantil. La Empresa no ha generado transacciones en el estado de operaciones.

La Empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte de esta provincia. Su oficina principal se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 58 este Paitilla, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

#### Gobierno Corporativo

A la fecha de análisis, el capital social autorizado de FC Inmobiliaria S.A. consta de quinientas (500) acciones comunes sin valor nominal. A diciembre 2020 la junta directiva de la compañía se compone de la siguiente manera:

JUNTA DIRECTIVA	
Nombre	Cargo
Alejandro Alfredo Aleman Miranda	Director / Presidente
Murad Ilarslan Silvera	Director / Secretario
Alberto Vallarino	Director / Tesorero
Juan Carlos Fabrega	Director / Sub Tesorero
David Alberto Davarro	Director / Vocal
Alejandro Alemán	Director / Vocal

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

La compañía, dentro de su escritura pública comunica que sus directores tendrán funciones y ejercerán los poderes específicos consignados en los estatutos de la sociedad y no será necesario ser accionista para ser director. Adicional podrán tener cualquier cargo remunerado en la sociedad, aparte del cargo de director.

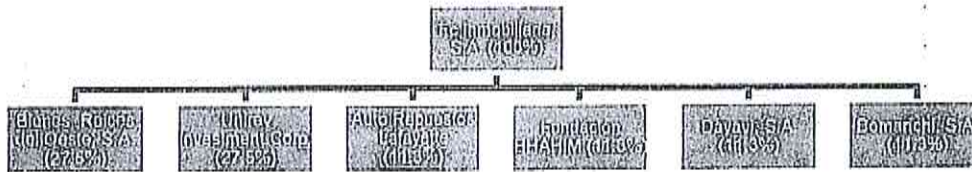
Por su parte, la compañía indica que FC Inmobiliaria es un vehículo para la construcción por lo que a la fecha de análisis no se ha implementado una política de dividendos al iniciar operaciones, tampoco un organigrama formal de la entidad y no posee empleados. A diciembre de 2020, la composición accionaria de FC se detalla de la siguiente manera:

Accionista	Participación
Alejandro Aleman-Miranda	27.5%
Juan Carlos Fabrega	13.8%
Alberto Vallarino C.	13.8%
Daniel Levy	11.3%
Murad Ilarslan	11.3%
Bollvar Vallarino	11.3%
Alberto Eskenazi	2.8%
Jacobo Eskenazi Abadi	2.8%
Ari Eskenazi Abadi	2.8%
Anthoni Eskenazi Abadi	2.8%

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

@9  
C

Por otro lado, FC Inmobiliaria es 55% de propiedad de las sociedades Bienes Raíces del Oeste, S.A. y Unirev Invest, Corp., y 45% de propiedad de las sociedades Auto Repuestos Lafayette, S.A., Fundación HHAHIM, Dayavi, S.A. y BOMACHIRI, S.A., todas constituidas bajo las leyes de la República de Panamá, como se detalla a continuación:



Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

### Operaciones y Estrategias

La actividad principal de FC Inmobiliaria, S.A. es aquella de gestionar la construcción y administración del proyecto en construcción Federal Mall y la Estación de Transporte.

La misión de la entidad es: "Brindar a nuestros clientes un servicio personalizado, con el compromiso de satisfacer plenamente sus necesidades en la compra de inmuebles comerciales. Nuestros proyectos comerciales se llevan a cabo con altos estándares de calidad y superan las expectativas de los comerciantes y público en general. Creamos sitios de referencia para el disfrute familiar y alto tráfico comercial. Contamos con un equipo de trabajo motivado y capacitado; obteniendo de esta manera un buen rendimiento económico a los inversionistas, garantizando así nuestro crecimiento constante y posicionamiento."

Y su visión: "Potenciar el Talento humano, crear y mantener un ambiente laboral en armonía, comprometidos con la ética, honestidad, calidad, excelencia, trabajo en equipo, prudencia, dedicación y responsabilidad en todo nuestro actuar."

### Avance de obra

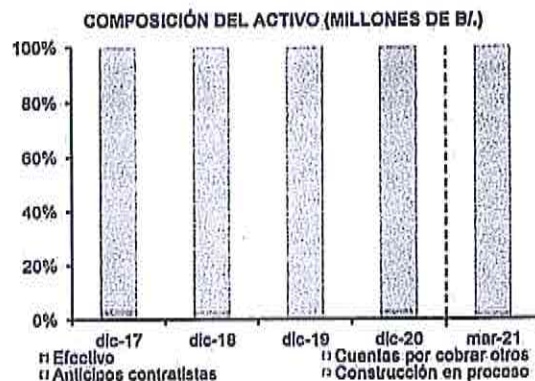
Al junio de 2021, la obra se encuentra en un 100% terminada cumpliendo así con su fecha estimada de entrega. El edificio cuenta con 9 módulos y una terminal de transporte, de los cuales cada uno posee un acta de entrega de conformidad.

### Análisis Financiero<sup>1</sup>

#### Activos

Para diciembre de 2020, los activos de FC Inmobiliaria, S.A. se componen en un 96.3% por su construcción en proceso, correspondiente a la construcción del proyecto Inmobiliario Federal Mall y Estación de transporte, que a la fecha de análisis posee un saldo de B/. 183.1 millones, el cual tiene una fecha de finalización estimada para junio de 2021 y con un 96% de avance a marzo de 2021. FC Inmobiliaria, S.A. es dueña de un área total de 270,312.24m<sup>2</sup> donde se desarrolla el proyecto, y el cual a la fecha de análisis posee un avalúo de B/. 23 millones.

El resto de los activos se compusieron del efectivo en proceso por B/. 5.7 millones con un incremento anual significativo de 37 veces, liderado principalmente por una cuenta especial en bancos por parte de Prival Bank; por otro lado, la cuentas por cobrar, maquilnaria y equipo, y anticipo a contratistas representando un 0.6% del total de los activos.



Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

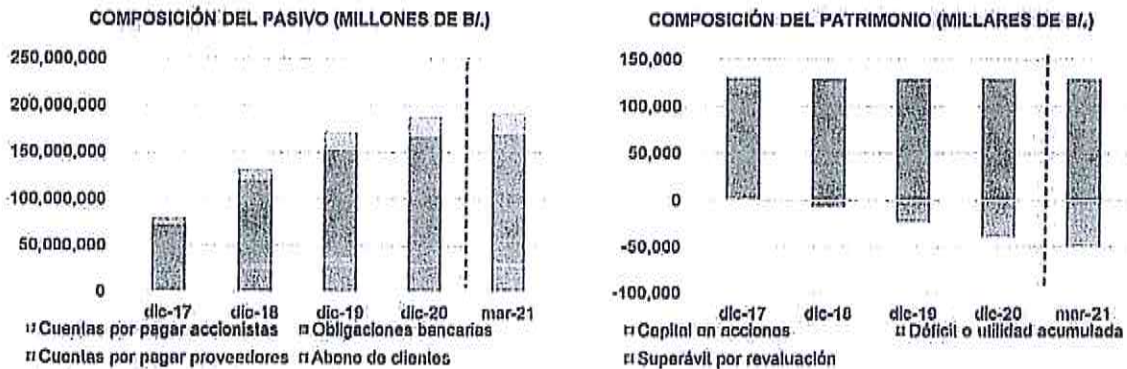
<sup>1</sup> El análisis financiero se basó en los Estados Financieros de FC Inmobiliaria, S.A.

@ X @

### Pasivos y Patrimonio

A diciembre de 2020, los pasivos de la compañía totalizaron en B/. 190.1 millones, registrando un incremento interanual de B/. 16.5 millones (+9.5%), como resultado principalmente del aumento en sus obligaciones bancarias por un valor de B/ 20.3 millones (17.6%) y el agregado las cuentas por pagar accionistas en B/. 3 millones (+15.6%). Por otro lado, las cuentas por pagar proveedores disminuyeron en B/. 6.6 millones (-63.1%) debido a la cancelación del saldo pendiente con los mismos.

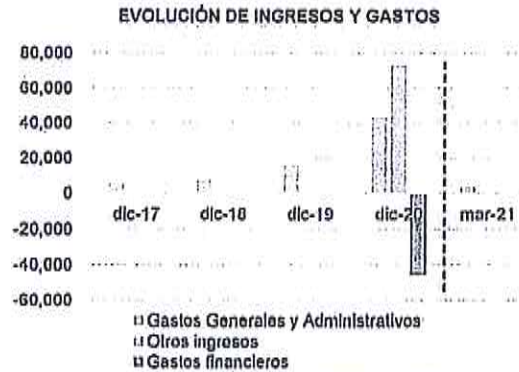
Por su parte el patrimonio de FC Inmobiliaria, S.A. se compuso de B/. 119.6 millones por un superávit en revaluación y B/ 38.5 de déficit acumulado. En cuanto a su capital en acciones, la entidad ha mantenido un constante de 500 acciones sin valor nominal las cuales están autorizadas y con un valor total de B/. 10 miles.



Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

### Resultados Financieros

Para la fecha de análisis, la compañía comenzó a recibir ingresos por derecho a la utilización de locales totalizando B/. 73.2 miles, la cual aún no percibe ingresos por operación. Por su parte, los gastos generales y administrativos totalizaron en B/. 43.7 miles, por encima de lo incurrido en 2019 (B/. 16 miles). Producto de lo anterior, se observó un leve decremento en el déficit del ejercicio al pasar de B/. -16 miles en diciembre 2019 a B/. -15.8 miles en diciembre 2020, con una variación interanual del 0.9%.

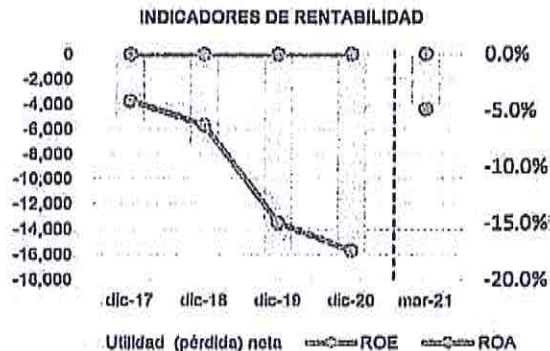


Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

@

## Rentabilidad

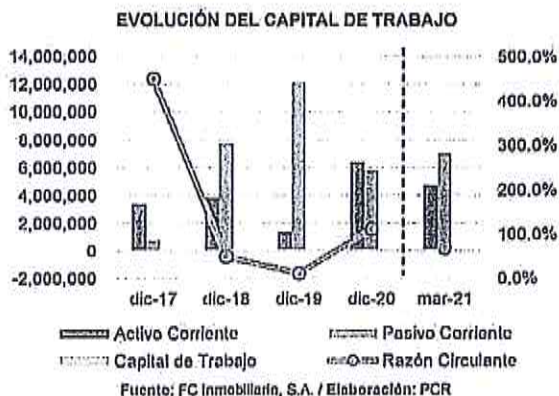
A diciembre 2020, FC Inmobiliaria registró una pérdida neta en libros por -B/. 15.9 miles, levemente menor en comparación al año anterior (diciembre 2019: -B/. 16 miles). Sin embargo, dicha pérdida es natural debido a que el proyecto está en su última etapa de construcción para junio de 2021, por lo que la compañía aún no percibe el total de los ingresos acordados y donde los pagos correspondientes a salarios deben ser extraídos de la estructura operativa del proyecto. Asimismo, los indicadores se mantuvieron negativos en ROE: -17.4% y ROA: -0.01%. No obstante, la rentabilidad refleja la etapa de construcción temprana del proyecto, por lo que no representa niveles de ingresos y gastos sostenibles.



## Liquidez y Flujo de Efectivo

Para la fecha de análisis, los activos corrientes de la compañía ascendieron a B/. 6.4 millones (+3.8 veces), los cuales representaron el 3.4% del total de los activos, y están estructurados por el efectivo (B/. 5.7 millones); las cuentas por cobrar y anticipo a contratistas por un valor total de B/. 761.4 miles. Asimismo, en lo que respecta a los pasivos corrientes, estos se situaron en B/. 5.8 millones, presentando un decremento interanual de 52.3% veces (diciembre 2019: B/. 12.1 millones), producto principalmente del pago a los proveedores correspondientes por en B/. 6.6 millones y representando una baja del 63.1% del total de los mismos. Derivado de lo anterior, se produjo un incremento considerable en la razón circulante, pasando 11% a 111%, lo cual, le hace a la empresa poseer una mayor liquidez inmediata.

Por su parte, el capital de trabajo<sup>2</sup> aumentó considerablemente pasando de B/. -10.7 millones en diciembre 2019 a B/. 637 mil en la fecha de análisis, guiado principalmente por el aumento de efectivo en el activo corriente (+5.2 veces), el cual fue relativamente mayor con el incremento de la parte corriente de los pasivos.



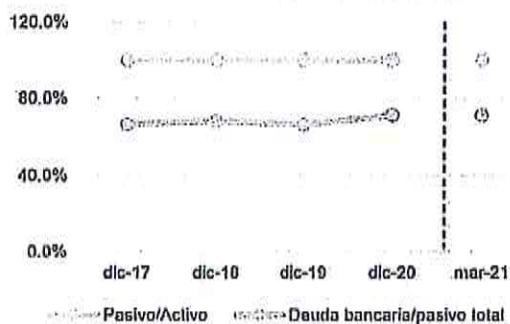
<sup>2</sup> Pasivo Corriente – Activo Corriente

@

### Solvencia y Endeudamiento

Con respecto al patrimonio, disminuyó en B/.15.9 miles (-14.8%), debido al déficit del periodo situándose a la fecha de análisis en B/.15.8 miles (diciembre 2019: B/. -16 miles). Por otro lado, el pasivo aumentó en B/. 16.5 millones (+9.5%), principalmente por el aumento en la deuda bancaria, incrementando en B/. 20.3 millones interanualmente (+17.6%). En su efecto, el ratio del pasivo sobre el activo se ubicó en 100%, constante con el año anterior (diciembre 2019: 100%), debido a que el patrimonio es demasiado bajo en comparación del activo. En lo que respecta al índice de la deuda bancaria sobre el pasivo total, el mismo se situó en 71.3%, con un aumento respecto al año anterior, debido a la utilización de la línea de crédito para el periodo en curso (diciembre 2019: 66.4%).

EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL



Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

@  
d  
e

**PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN**

Características	
<b>Emisor</b>	F.C. Inmobiliaria, S.A.
<b>Estructurador</b>	Prival Bank, S.A.
<b>Tipo de Valor</b>	Programa Rotativo de Bonos Corporativos.
<b>Monto</b>	El monto del programa será hasta por ciento ochenta millones de dólares (US\$180,000,000.00).
<b>Plazo</b>	10 años
<b>Monedas</b>	Dólares de Estados Unidos de América
<b>Uso de fondos</b>	Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para los siguientes usos: (i) Repago de deuda bancaria, (ii) Repago de emisiones futuras, (iii) Inversiones de capital y (iv) recursos líquidos para capital de trabajo
<b>Precio</b>	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiera, el Saldo Insoportable a Capital de los Bonos de cada Serie se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábilas antes de la Fecha de Oferta Respectiva; pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante un cronograma de amortizaciones a capital en caso de pagos periódicos, con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales
<b>Pago de capital</b>	Los Bonos podrán ser garantizados o no por un Fideicomiso de Garantía. El Emisor determinará, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, si alguna de las Series estará garantizada o no. La información sobre las garantías, en caso de haberlas, de cualquiera de las Series, será remitida por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que el mismo sea analizado y aprobado por esta.
<b>Garantías</b>	
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia</b>	Prival Bank, S.A.
<b>Agente Fiduciario</b>	Prival Trust, S.A.

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

**Redención Anticipada**

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos a su entera discreción, parcial o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de estas según lo estipulado en los Suplementos al Prospecto Informativo de cada Serie. Cualquier Redención Anticipada, ya sea parcial o total, podrá ser efectuada en cualquier fecha. No habrá penalidad para las redenciones parciales y totales de cada una de las Series de los Bonos. Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Emisión. En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente los Bonos de una de las Series o la totalidad de las mismas, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, mediante un aviso con no menos de siete (7) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en un periódico de amplia circulación en la República de Panamá, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

No habrá un monto mínimo para las redenciones parciales de los Bonos. En caso de existir límites para las redenciones parciales de los Bonos de las Series

**Uso de los Fondos**

Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie del Suplemento Informativo. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para los siguientes usos: (i) Repago de deuda bancaria, (ii) Repago de emisiones futuras e (iii) Inversiones y de capital de trabajo y (iv) recursos líquidos para capital de trabajo.

**Garantías**

El emisor estima colocar como garantías a las series que correspondan, la Primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles que representan al menos 54,416 Mt2 en el centro comercial Federal Mall el cual a la fecha de análisis posee un valor de mercado de B/. 280 millones y de B/.238 millones por venta rápida, adicional se pueden considerar una cuenta reserva y la cesión incondicional e irrevocable del noventa y cinco por ciento (95%) de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía.

@4  
e

### Proyecciones Financieras

FC Inmobiliaria, S.A. realizó proyecciones para los siguientes 8 años, en el supuesto de que se emitirá una única serie de bonos (A) con un saldo total de B/. 130.6 millones. Por otro lado, es importante mencionar que el valor de la serie podrá variar en consideración con las cartas promesa por recibir, que tengan a la fecha de la emisión. Para la fecha de análisis la entidad posee un total de 54,416m<sup>2</sup> los cuales se venderán y alquilarán en los próximos 8 años. Cada local tendrá un promedio final de venta de B/. 2,894 y por alquiler de B/. 10 por cada m<sup>2</sup>, donde dichos precios pueden ser variables en correlación a la cantidad de financiamiento recibido por la emisión, en un entendido que mientras más se eleve el precio de financiamiento, mayor será el precio de venta y alquiler.

Los flujos de ingresos dependerán específicamente de las ventas de los locales comerciales y en el entendido de un promedio de venta de 1,943m<sup>2</sup> trimestrales, en el transcurso de 8 años, con un promedio de crecimiento en venta del 3.5%. Adicional, mientras los locales no estén vendidos, su remanente será dado en alquiler.

En cuanto a sus gastos operativos, estos son considerados como un 5% del total de los Ingresos de alquiler y no se procesó ningún gasto por construcción, debido a que la construcción ya se encuentra en su 100% entregado a la fecha de análisis. A raíz de lo anterior, a lo largo de las proyecciones se considera un flujo de caja positivo hasta la fecha de la cancelación de los bonos. A partir de las proyecciones realizadas, la cobertura de los gastos financieros ante el flujo de caja se muestra positivo en todos los años, y teniendo una cobertura promedio de 2.7 veces.

	Proyecciones Financieras (En Bólas)							
	2021/P	2022/P	2023/P	2024/P	2025/P	2026/P	2027/P	2028/P
<b>Ingresos</b>	8,862,334	27,859,962	39,767,223	32,616,173	26,580,592	20,427,602	17,491,860	7,029,922
Venta	3,430,280	21,980,431	35,169,065	29,368,421	24,438,345	19,166,130	16,945,607	6,999,374
Alquiler	3,214,054	5,879,521	4,588,158	3,247,752	2,162,346	1,271,552	546,042	30,540
<b>Gastos de operación</b>								
Gastos	160,703	203,076	220,408	182,388	107,617	83,678	27,302	1,527
<b>Flujo de caja operativo</b>	8,491,631	27,656,976	39,627,016	32,463,705	26,481,074	20,364,104	17,464,640	7,028,395
<b>Caja Inicial</b>		1,986,411	6,059,749	12,376,761	17,608,131	24,378,625	24,059,368	25,946,662
Amortización de deuda	2,850,208	18,220,975	29,198,011	24,438,207	20,673,596	16,521,954	15,056,365	3,677,771
Intereses	1,975,011	4,951,664	4,014,772	2,886,148	1,938,985	1,159,417	521,878	36,413
<b>Flujo de caja consolidado</b>	1,666,411	8,066,749	12,376,781	17,608,131	21,376,625	24,059,368	26,946,062	29,269,973
<b>Flujo de caja/ amortización + Intereses</b>	1.3	1.3	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	8.9
<b>Alquileres / Intereses</b>	1.6	1.2	1.1	1.1	1.1	1.1	1.0	0.8
<b>Flujo de caja / Intereses</b>	3.3	6.9	11.4	16.6	22.7	36.0	79.6	906.6

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

En consideración con los supuestos anteriores, PCR realizó un análisis de sensibilidad, reduciendo sus Ingresos por ventas en 15% en el transcurso de los 8 años correspondientes a la emisión, donde se puede notar que la cobertura es muy ajustada a 1 y generando un promedio de 1.1 a lo largo del tiempo estimado. Esto indica que debe producirse una variación alta en la capacidad de generar Ingresos de la entidad para determinar una cobertura ajustado y también un flujo de caja negativo.

	Proyecciones Financieras (En Bólas)							
	2021/P	2022/P	2023/P	2024/P	2025/P	2026/P	2027/P	2028/P
<b>Ingresos</b>	8,136,692	24,862,000	34,481,064	28,210,910	22,923,240	17,554,263	14,949,979	5,980,016
Venta	2,922,530	18,683,367	29,893,705	24,963,158	20,770,894	16,282,711	14,403,938	5,940,468
Alquiler	3,214,054	5,879,521	4,588,158	3,247,752	2,152,346	1,271,552	546,042	30,540
<b>Gastos de operación</b>								
Gastos	160,703	203,076	220,408	182,388	107,617	83,678	27,302	1,527
<b>Flujo de caja operativo</b>	5,976,989	24,260,912	34,262,466	28,040,622	22,815,623	17,490,606	14,922,676	5,970,499
<b>Caja Inicial</b>		1,150,860	2,246,942	3,288,615	4,014,702	4,217,744	4,027,057	3,371,460
Amortización de deuda	2,850,208	18,220,975	29,198,011	24,438,287	20,673,596	16,521,954	15,056,365	3,677,771
Intereses	1,975,011	4,951,664	4,014,772	2,886,148	1,938,985	1,159,417	521,878	36,413
<b>Flujo de caja consolidado</b>	1,160,889	2,246,942	3,288,615	4,014,702	4,217,744	4,027,057	3,371,490	5,636,795
<b>Flujo de caja/ amortización + Intereses</b>	1.2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.6
<b>Alquileres / Intereses</b>	1.6	1.2	1.1	1.1	1.1	1.1	1.0	0.8
<b>Flujo de caja / Intereses</b>	3.0	5.1	9.1	10.9	13.0	10.7	30.3	256.0

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR



## BALANCE GENERAL

FC Inmobiliaria S.A.					
Cifras en Balboas	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	mar-21
<b>Activos</b>					
<b>Activos Corrientes</b>					
Efectivo	2,270.9	275.0	145,994	5,067,906	4,007,451
Cuentas por cobrar otros	0.0	0.0	272,022	272,022	272,022
Anuncios contratistas	1,120.2	3,574.7	917,331	489,450	465,860
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>3,390.1</b>	<b>3,849.7</b>	<b>1,335,347</b>	<b>6,429,378</b>	<b>4,735,133</b>
<b>Activos no corrientes</b>					
Construcción en proceso	76,362.3	120,679.6	171,914,621	103,113,031	180,366,909
Maquinaria y equipo, neto	24.3	66.2	50,180	34,329	30,417
Gastos pagados por anticipado	0.0	2.9	195,937	234,989	234,989
Cuentas por cobrar aillada.	622.4	0.0	166,413	364,769	401,196
Depósitos en garantía	0.0	0.0	0	0	0
<b>Total activos no Corrientes</b>	<b>76,909,739</b>	<b>120,748,800</b>	<b>172,327,051</b>	<b>183,747,119</b>	<b>180,933,511</b>
<b>Total de activos</b>	<b>80,300,847</b>	<b>132,598,278</b>	<b>173,662,398</b>	<b>190,176,496</b>	<b>193,768,644</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>					
Cuentas por pagar proveedoras	137,800	6,680,073	10,526,427	3,887,937	5,254,362
Gastos acumulados por pagar	2.1	2.9	8,776	1,978	389
Cuentas por pagar, relaciones contratistas	617.3	1,071.0	1,586,059	1,893,609	1,693,017
Arrendamiento financiero	0.0	12.4	9,631	8,355	8,355
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>757.1</b>	<b>7,776.4</b>	<b>12,130,893</b>	<b>6,791,879</b>	<b>7,017,464</b>
<b>Pasivos no Corrientes</b>					
Obligaciones bancarias	53,402.0	90,379.4	115,245,311	136,677,719	138,004,774
Cuentas por pagar accionistas	6,725.7	10,708.2	19,210,106	22,210,106	22,210,106
Cuentas por pagar, relacionadas	2.3	0.9	90	144	144
Arrendamiento financiero	0.0	33.6	26,105	22,647	22,647
Depósitos de clientes			28,843,073	28,483,032	28,432,001
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>79,421,162</b>	<b>124,700,007</b>	<b>161,424,505</b>	<b>184,293,648</b>	<b>180,870,572</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>80,178,305</b>	<b>132,476,482</b>	<b>173,555,678</b>	<b>190,085,527</b>	<b>193,688,036</b>
Capital en acciones	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Déficit o utilidad acumulada	1,063	-6,683	-22,659	-38,510	-48,074
Superávit por revaluación	119,632	119,632	119,632	119,632	119,632
Impuesto complementario	-153	-153	-153	-153	-153
<b>Total Patrimonio</b>	<b>130,642</b>	<b>122,816</b>	<b>108,820</b>	<b>90,989</b>	<b>80,605</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>80,308,847</b>	<b>132,600,278</b>	<b>173,662,398</b>	<b>190,176,496</b>	<b>193,768,641</b>

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

## ESTADO DE RESULTADOS

FC Inmobiliaria S.A.					
Cifras en Balboas	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	mar-21
<b>Gastos administrativos y generales</b>					
Honorarios profesionales	0.0	0.0	0.0	22,655	0.0
Depreciación	5.4	7.7	15,998	15,851	3,912
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<b>5.4</b>	<b>7.7</b>	<b>15,998</b>	<b>43,731</b>	<b>3,912</b>
<b>Otros Ingresos</b>					
Gastos financieros	0.0	0.0	0.0	-46,325	0.0
<b>Total otros Ingresos</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>28</b>	<b>0.0</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>-5.4</b>	<b>-7.7</b>	<b>-15,998</b>	<b>-15,851</b>	<b>-3,912</b>
Impuesto sobre la renta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>-5.4</b>	<b>-7.7</b>	<b>-15,998</b>	<b>-15,851</b>	<b>-3,912</b>

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

Ratio/Financiera	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	mar-21
<b>Rentabilidad</b>					
ROE	-4.1%	-6.3%	-15.0%	-17.4%	-4.9%
ROA	0.0%	0.0%	-0.01%	-0.01%	0.00%
<b>Liquidéz</b>					
Capital de Trabajo	2,642	-3,028	-10,798	637	-2,282
Razón Circulante	440.8%	49.5%	11.0%	111.0%	67.6%
<b>Solvencia</b>					
Pasivo/Activo	99.0%	99.0%	99.8%	100.0%	100.0%
Solvencia patrimonial (activo/patrimonio)	615.20	1070.65	1625.75	2090.56	2403.93
Endeudamiento patrimonial	61419.5%	107885.0%	1624.75	2089.58	2402.93
Deuda bancaria/pasivo total	66.6%	68.2%	66.4%	71.3%	71.3%

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

#### Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar.

@ A  
C



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), ante mí, LICENCIADO RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, Notario Público Sexto del Circuito de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (4-157-725), comparecieron MARIE ALEJANDRA ORDOÑEZ CHEA, Mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos noventa - ocho ciento setenta y nueve (8-490-869), VIRNA IRENE ALVEO, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho - trescientos setenta y cinco - trescientos veinticinco (8-375-325),, y ALBERTO VALLARINO, Varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y dos - doscientos sesenta (8-232-260), presidente, secretario y tesorero, respectivamente de FC INMOBILIARIA, S.A., sociedad anónima inscrita en la ficha cuatro uno siete ocho siete dos (417872), documento REDI tres cinco tres nueve cinco cuatro (353954), de la sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá. Distrito de Panamá, provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:-----

A. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintiuno (2021). -----

B-Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen información 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 y sus reglamentos, modificados mediante ley 67 de uno (1) septiembre de 2011 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe nos sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueran hechas. -----

C...Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición

Handwritten signature and initials in blue ink.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

financiera y los resultados de las operaciones de **FC INMOBILIARIA, S.A.**, para el período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). -----

-D. Que los firmantes: -----

d1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.--

d2 Han diseñado los mecanismos de control interno que toda la información de importancia sobre **FC INMOBILIARIA, S.A.**, Sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

d3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d4 Han presentado en los Estados Financiero sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha. -----

E. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **FC INMOBILIARIA, S.A.**, Y al comité de auditoría (o a quien funciones equivalente) lo siguiente -----

e1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que pueden afectar negativamente la capacidad de **FC INMOBILIARIA, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, he indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **FC INMOBILIARIA, S.A.** -----

e2 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 **FC INMOBILIARIA, S.A.**-----

F.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambio significativos en los controles internos de **FC INMOBILIARIA, S.A.** O cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa -----

G. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del mercado de valores y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso Testimonio regulado por el artículo 385 (segundo texto Único) del código Penal. -----



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos  
2 instrumentales señores **CLIFFORD BERNARD**, con cédula de identidad personal número ocho-  
3 cuatrocientos dos - cuatrocientos diecinueve (8-402-419) y **VICTOR LARA** con cédula de  
4 identidad personal número ocho- quinientos siete-seiscientos ochenta y siete (8-507-687) ambos  
5 mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para el cargo, la  
6 encontraron conforme, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firmaron  
7 todos para constancia, con los testigos, ante mí, el notario que doy fe. ....

8 LOS DECLARANTES POR FC INMOBILIARIA, S.A.,

9 *Maria A. Ordoñez Chea*  
10  
11

12 **MARIE ALEJANDRA ORDONEZ CHEA**



13 *Virna Irene Alveo*  
14

15 **VIRNA IRENE ALVEO**



16 *Alberto Vallarino*  
17 **ALBERTO VALLARINO**



18 **TESTIGOS POR LA NOTARIO**

19 *Clifford Bernard*  
20 **CLIFFORD BERNARD**

21 *Victor Lara*  
**VICTOR LARA**

22 *Lic. Raul Ivan Castillo Sanjurjo*  
23 **LIC. RAUL IVAN CASTILLO SANJUR**  
24 **Notario Público Sexto**  
25 



26  
27  
28  
29  
30 *Handwritten initials 'A' and 'P' in blue ink.*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Marie Alejandra  
Ordoñez Chea



NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 09-MAY-1975  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: F. DONANTE TIPO DE SANGRE: A+  
EXPEDIDA: 30-MAY-2016 EXPIRA: 30-MAY-2026

8-490-869

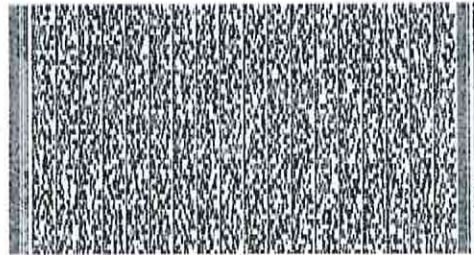


*Marie Ordoñez Chea*

TE TRIBUNAL  
ELECTORAL

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL

8-490-869



N106P21HAC0332D4

4  
P

REPUBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Alberto  
Vallarino-Clement



NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 02-ABR-1951  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: M TIPO DE SANGRE: A1+  
EXPEDIDA: 27-SEP-2013 EXPIRA: 27-SEP-2023

8-232-260

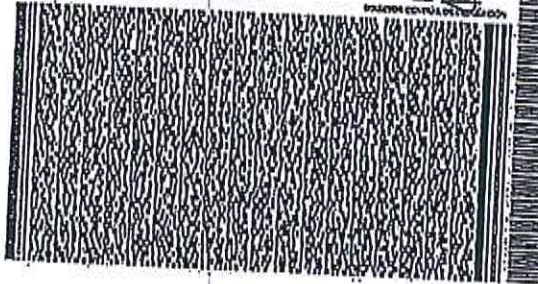


*Alberto Vallarino*

TE TRIBUNAL  
ELECTORAL

MINISTERIO DE POLÍTICA DEPARTAMENTO DE REGISTRO

8-232-260



N102FDE60141H6

*Handwritten mark*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Virna Irene  
Alveo Ortega



8-375-325

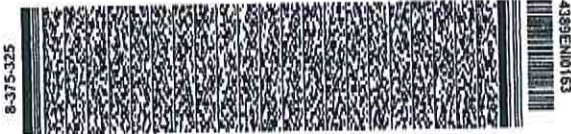
NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 05-ABR-1967  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 06-ABR-2021 EXPIRA: 06-ABR-2036



*Virna Irene Alveo Ortega*

TE TRIBUNAL  
ELECTORAL

DIRECTOR NACIONAL DE CEDULACION



*Handwritten signature*