

FC INMOBILIARIA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 Saira

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

mmoreno@glp.com.pa y asaira@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

<u>(en balboas)</u>	<u>31-dic-22</u>	<u>31-dic-21</u>
	<u>Auditados</u>	<u>Auditados</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo Disponible	181,359	45,937
Fondo Fideicomiso	5,981,836	
Cuentas por Cobrar	2,487,866	4,669,991
Inventario de Locales	95,107,346	146,310,572
Gastos pagados por anticipado	555,092	555,092
	<u>104,313,499</u>	<u>151,581,592</u>
<u>Pasivos corrientes</u>		
Arrendamiento Financiero		8,206
Obligaciones Bancarias		12,000,000
Cuentas por pagar	1,615,000	5,853,168
Cuentas por pagar Retenciones a contratistas	553,771	1,242,589
Gastos acumulados por pagar	34,847	7,388
Depósitos de Clientes	11,188,280	22,122,628
	<u>13,391,898</u>	<u>41,233,979</u>
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	0.24	0.13

Al 31 de diciembre 2022. La compañía muestra un índice de liquidez razonable, la razón corriente refleja un incremento de 0.11 % al pasar de 0.13 % en diciembre 2021 a 0.24 % en diciembre 2022. 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 2022, el 0.01 % de los activos corrientes, se encuentra disponible de forma liquida, para hacerle frente a sus compromisos Prival Bank, Banistmo, S.a. y Banco Aliado

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-22	31-dic-21
	Auditados	Auditados
Pasivos	167,872,722	197,759,468
Capital	10,000	10,000
Déficit Acumulado	(31,363,803)	(15,712,880)
Superávit por Revaluación	119,632	119,632
Impuesto Complementario	(153)	(153)
Total del Recurso de Capital	(31,234,324)	(15,583,401)

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2022 reflejaba un valor de B/. (31,234,324) conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y déficit acumulado por un valor de (31,363,803), Superávit por revaluación B/. 119,632 e Impuesto complementario por un valor de (153). Los pasivos totalizan B/. 167,872,722 conformados por bonos por pagar por un valor de B/. 130,925,672. Gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre 2022 por un valor de B/. 34,847 cuentas por pagar por B/. 1,615,090; Cuenta por pagar a Accionistas B/. 23,554,685 y depósitos de clientes por B/. 11,188,280.

Al 31 de diciembre 2022, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.08 %, el mismo valor que termino en diciembre 2021, El principal pasivo que mantiene la compañía es B/. 130,925,672 producto de Emision de Bonos, 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-22	31-dic-21
	Auditados	Auditados
Ingresos		
Venta de Locales	42,311,187	27,978,310
Otros Ingresos	314,120	1,366,160
Total de Ingresos	42,625,307	29,344,470
Costo de Venta	(51,047,729)	(43,902,335)
	(8,422,422)	14,786,605
Gastos		
Provisión para cuentas incobrables	25,281	21,853
Depreciación	7,919	15,648
Honorarios Profesionales	96,061	9,000
Reservas	90,100	
Otros Gastos de Operacion	111,167	
Gastos Legales	36,960	
Impuestos por venta de bienes	764,723	1,056,587
Gastos Financieros	6,096,290	
	7,228,501	1,103,088
Utilidad neta antes de impuestos	(15,650,923)	13,683,517
Impuesto Sobre la Renta		
Utilidad (Perdida) Neta	(15,650,923)	13,683,517

Al 31 de diciembre 2022 los ingresos hacen un total de B/. 42,625.307. producto de venta de locales comerciales, Derecho de utilización, alquileres y mejoras adicionales. Los costos por ventas de locales suman un total de B/. 51,047,729, Los gastos asociados para el mismo período suman un total de B/. 7,228,501. estos se componen Honorarios Profesionales por B/. 96,100. depreciación B/. 7,919 y gastos por impuestos de ventas por 764,723, Gastos Financieros 6,096,290. Generando como resultado una Perdida por los doce meses transcurridos en el 2022 por un valor de B/. 15,650,923

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 Diplomas 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

OMAR DEFORT

Cargo: Tesorero
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 23 de mayo de 1979

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

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 numero de los Directores podrá ser aumentado de tiempo en tiempo. Inicialmente constara con un Presidente, un Tesorero, un Secretario. Con sujeción a las disposiciones de la Ley y el Pacto Social el numero y termino 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 mas uno del numero de Directores o el numero 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, publico o privado, con o sin poder de sustitución de quienes no necesitan ser Directores.

La Junta Directiva nombrara 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 titulo personal, directa o indirectamente, con permiso de la Junta Directiva, contratos, arreglos o tratos con la sociedad.

La Junta Directiva podrá nombrar dos o mas 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, Numero 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. Corresponen principalmente a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de Inversión.

VINCULOS

No existe ningún vínculo 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) el 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 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 causaran 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 envió, 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.

Possible fecha de Divulgación 01 de abril del 2023


 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 31-12-22
30 de marzo de 2023

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva y Accionistas de F.C. Inmobiliaria, S.A.	1-5
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultados Integrales	7
Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10-36

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 2022 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 2022, 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/.15,650,923 (2021: B/.15,660,953), mantiene un déficit acumulado de B/.31,363,803 (2021: B/.15,712,880) producto de sus operaciones, lo que produce una posición de los accionistas al 31 de diciembre de 2022 por B/.31,234,324 (2021: 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.

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.

Además de las cuestiones descritas en las secciones de Fundamento de la Opinión, hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría adicionales que deben comunicarse 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.

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 2022, 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.

Presidente

C.P.A. No.2867



Nexia Auditores (Panamá) S.C.

Panamá, República de Panamá

30 de marzo de 2023

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	6	B/. 181,359	B/. 45,937
Fondo de Fideicomiso	7	5,981,836	-
Cuentas por cobrar, netas	8	2,487,866	4,669,991
Inventario de locales	9	95,107,346	146,310,572
Gastos pagados por anticipado	10	555,092	555,092
Total de activos corrientes		<u>104,313,499</u>	<u>151,581,592</u>
Activos no corrientes			
Maquinaria y equipo, neto	11	-	18,681
Construcción en proceso	12, 21	29,771,643	29,488,044
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	13	2,553,256	1,087,750
Total de activos no corrientes		<u>32,324,899</u>	<u>30,594,475</u>
Total de activos		<u>B/. 136,638,398</u>	<u>B/. 182,176,067</u>
PASIVOS Y POSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS			
Pasivos corrientes			
Arrendamiento financiero	14	B/. -	B/. 8,206
Obligaciones bancarias	15, 19	-	12,000,000
Cuentas por pagar	16	1,615,090	5,853,168
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	17	553,771	1,242,589
Gastos acumulados por pagar		34,847	7,388
Depósitos de clientes	18	11,188,280	22,122,628
Total de pasivos corrientes		<u>13,391,988</u>	<u>41,233,979</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	15, 19	-	134,049,757
Bonos por pagar	19	130,925,672	-
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	13	377	332
Cuentas por pagar accionistas	13	23,554,685	22,475,400
Total de pasivos no corrientes		<u>154,480,734</u>	<u>156,525,489</u>
Total de pasivos		<u>167,872,722</u>	<u>197,759,468</u>
Contingencia	25		
Posición de los accionistas			
Capital en acciones	20	10,000	10,000
Déficit acumulado	25	(31,363,803)	(15,712,880)
Superávit por revaluación	12, 21	119,632	119,632
Impuesto complementario		(153)	(153)
Total de posición de los accionistas		<u>(31,234,324)</u>	<u>(15,583,401)</u>
Total de pasivos y posición de los accionistas		<u>B/. 136,638,398</u>	<u>B/. 182,176,067</u>

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

F.C. Inmobiliaria, S.A.

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

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos			
Ingresos	B/.	42,311,187	B/. 27,978,310
Costo de venta		<u>(51,047,729)</u>	<u>(43,902,335)</u>
Total de ingresos		<u>(8,736,542)</u>	<u>(15,924,025)</u>
Gastos generales y administrativos			
Honorarios profesionales		(96,061)	(9,000)
Reservas		(90,100)	-
Gastos legales		(36,960)	-
Provisión para cuentas incobrables	8	(25,281)	(21,853)
Depreciación	11	(7,919)	(15,648)
Otros gastos de operación	22	<u>(111,167)</u>	<u>(673)</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>(367,488)</u>	<u>(47,174)</u>
Pérdida en operaciones		<u>(9,104,030)</u>	<u>(15,971,199)</u>
Otros ingresos (gastos)			
Otros ingresos	23	314,120	1,366,160
Gastos financieros		<u>(6,096,290)</u>	<u>-</u>
Total de otros (gastos) ingresos		<u>(5,782,170)</u>	<u>1,366,160</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		<u>(14,886,200)</u>	<u>(14,605,039)</u>
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	24	<u>(764,723)</u>	<u>(1,055,914)</u>
Pérdida neta		<u>B/. (15,650,923)</u>	<u>B/. (15,660,953)</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 2022

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	20	B/. 10,000	B/. (51,927)	B/. 119,632	B/. (153)	B/. 77,552
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(15,660,953)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,660,953)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	20	10,000	(15,712,880)	119,632	(153)	(15,583,401)
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(15,650,923)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,650,923)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	20	<u>B/. 10,000</u>	<u>B/. (31,363,803)</u>	<u>B/. 119,632</u>	<u>B/. (153)</u>	<u>B/. (31,234,324)</u>

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 2022

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (15,650,923)	B/. (15,660,953)
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	8	(25,281)	21,853
Depreciación	11	7,919	15,648
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		(15,668,285)	(15,623,452)
Cuentas por cobrar clientes		2,207,406	(3,365,675)
Fondo de Fideicomiso		(5,981,836)	-
Inventario de locales		51,203,226	(146,310,572)
Anticipo a Contratistas		-	489,450
Gastos pagados por anticipados		-	(320,103)
Construcción en proceso		(283,599)	153,624,987
Cuentas por pagar		(4,238,078)	1,965,231
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		(688,818)	(651,020)
Depósitos de clientes		(10,934,348)	(5,427,968)
Gastos acumulados por pagar		27,459	5,410
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de operación		<u>15,643,127</u>	<u>(15,613,712)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Reclasificación Maquinaria y equipo	11	10,762	-
Construcción en proceso	12	-	-
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>10,762</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Arrendamiento financiero		(8,206)	(22,796)
Bonos por pagar		130,925,672	-
Obligaciones bancarias		(146,049,757)	10,472,038
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(1,465,506)	(722,981)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		45	188
Cuentas por pagar accionistas		1,079,285	265,294
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento		<u>(15,518,467)</u>	<u>9,991,743</u>
Aumento (disminución) en el efectivo		135,422	(5,621,969)
Efectivo al inicio del año		45,937	5,667,906
Efectivo al final del año	6	<u>B/. 181,359</u>	<u>B/. 45,937</u>

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 2022

(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 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.

Mediante Escritura Pública No.925 de 24 de febrero de 2022, por la cual F.C. Inmobiliaria, S.A., en su condición de Fideicomitente Emisor y Deudor Prival Trust, S.A., en su condición de Fiduciario celebran un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía para garantizar obligaciones dimanantes de los bonos de una emisión pública de un programa rotativo de bonos corporativos, acordando mantener la primera hipoteca y anticresis que consta en la Escritura Pública No.10,303 de 5 de junio de 2016. Posteriormente, mediante Escritura Pública No.3,961 de 5 de agosto de 2022 por la cual F.C. Inmobiliaria, S.A., designa como nuevo Agente y Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía a Banco Aliado, S.A.

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 2022, fueron aprobados por la Administración de la Empresa 30 de marzo de 2023.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(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 2022, 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.

(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 2022, 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 2022, 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.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

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

(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 2021, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2022.

(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) Fondo de fideicomiso

El fondo de fideicomiso corresponde a los fondos disponibles y de reserva establecidos según contrato de Fideicomiso de garantía y fuente de pago, constituido como garantía de pago de obligaciones bancarias contraídas.

(c) 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.

(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.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

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

(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.

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.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

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

(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 2022, la Empresa no ha hecho ninguna provisión para cuentas dudosas relacionadas con montos que adeudan las partes relacionadas.

(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) 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.

(j) 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.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

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

(k) 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.

(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) Bonos por pagar

La obligación bancaria es reconocida 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 año cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(n) 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.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

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

(n) Reconocimiento de los ingresos (continuación)

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.

(o) Reconocimiento de costos

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

(p) 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.

(q) 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 imponderables 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.

(r) 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.

(s) 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.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

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

(s) Instrumentos financieros

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.

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/.15,650,923 (2021: B/.15,660,953), mantiene un déficit acumulado de B/.31,363,803 (2021: B/.15,712,880) producto de sus operaciones, lo que produce una posición de los accionistas al 31 de diciembre de 2022 por B/.31,234,324 (2021: B/.15,583,401)

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(5) Empresa en funcionamiento (Continuación)

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 2023, 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, dando una nueva visión de inversión económica en la provincia de Chiriquí.

Se implementó el transporte gratuito hacia el mall con el objetivo principal de incrementar el flujo y atraer diferentes inversionistas en el Centro Comercial.

(6) Efectivo

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Efectivo</u>		
Caja chica	B/. 350	B/. 350
<u>Bancos:</u>		
Cuentas corrientes:		
Banistmo, S.A.	108,494	26,861
Banco Aliado, S.A.	57,147	2,664
Prival Bank, S.A.	<u>15,368</u>	<u>16,062</u>
Subtotal	<u>181,009</u>	<u>45,587</u>
Total	<u>B/. 181,359</u>	<u>B/. 45,937</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(7) Fondo de fideicomiso

Al 31 de diciembre, los fondos de fideicomisos se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco Aliado, S.A.	B/. 5,981,836	B/. -

Al 31 de diciembre de 2022, el fondo de fideicomiso con Banco Aliado, corresponde a la cuenta fiduciaria para la administración de los fondos recibidos correspondiente al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración para garantizar obligaciones dimanantes de la emisión pública de los Bonos Corporativos de la Serie B y acuerdan mantener vigente primera hipoteca y anticresis con limitación de derecho de dominio que consta en la Escritura Pública No.14, 283 de 5 de agosto de 2016 y sus posteriores enmiendas, a favor de los Beneficiarios Primarios y Secundarios de los Fideicomisos de garantía correspondientes a la emisión de Bonos de las Series A y B identificado por el fiduciario como Fid. No.001 -2022 – FAG. FC INMOBILIARIA, S.A.

El Fideicomiso de Garantía, mantiene los siguientes activos en custodia:

Fondos depositados en cuatro (4) cuentas bancarias fiduciarias por la suma total de cinco millones novecientos treinta y ocho mil novecientos ochenta y cuatro dólares con 05/100 (B/.5,938,984.05), desglosado como sigue:

- Cuenta Corriente de Concentración de Contratos de Arrendamiento. Saldo de uso: B/.89,578.20.
- Cuenta Corriente de Concentración de Venta de Bienes Inmuebles. Saldo de uso: B/.215,000.00.
- Cuenta Corriente de Reserva para Gastos de P.H. Saldo de uso: B/.643,601.89.
- Cuenta Corriente de Reserva de Intereses. Saldo de uso: B/.4,990,803.96.

Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre las siguientes Fincas detalladas en los Anexos A y D del Fideicomiso de Garantía.

- Las Fincas cuentan con un endoso emitido por ACERTA SEGUROS, S.A. a la póliza de incendio todo riesgo daños materiales No.01-1003466-0 con vigencia hasta el 1 de julio de 2023 que establece que el ACREEDOR HIPOTECARIO es BANCO ALIADO, S.A. FID.No.001-2022-FAG.
- De acuerdo con el avalúo No.AV-55-06-21 (A) de fecha 26 de junio de 2021, emitido por la empresa Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO) el valor de mercado de las Fincas hipotecadas como garantía a favor del Fideicomiso es de B/.145,040,491.05.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(8) Cuentas por cobrar, netas

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cientes	B/. 2,513,147	B/. 4,433,239
Provisión para cuentas incobrables	<u>(25,281)</u>	<u>(35,270)</u>
Subtotal	-	4,397,969
Edemet Edechi, S.A. (otras) (a)	<u>-</u>	<u>272,022</u>
Total	<u>B/. 2,487,866</u>	<u>B/. 4,669,991</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.

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

De 1 a 30 días	B/. 3,810	B/. 3,148,513
De 31 a 60 días	2,068	-
De 61 a 90 días	4,250	1,846
De 91 a 120 días	8,166	-
De 121 días y más	<u>2,494,853</u>	<u>1,282,880</u>
Total	<u>B/. 2,513,147</u>	<u>B/. 4,433,239</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.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(8) Cuentas por cobrar, netas (Continuación)

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	B/. 35,270	B/. 13,417
Aumento en la provisión cargada al gasto	-	21,853
Menos: excedente a la provisión	<u>(9,989)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 25,281</u>	<u>B/. 35,270</u>

(9) Inventario de locales

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Locales:</u>		
Reserva	B/. 44,777,531	B/. 44,785,506
PS-J	5,926,846	6,213,880
PS-K	5,336,267	6,219,190
PB-B	4,996,519	5,262,977
PB-J	4,309,052	4,954,794
PB-K	4,255,967	4,954,225
PS-G	3,707,667	3,717,483
FC	3,076,520	3,091,858
PS-B	3,050,537	3,944,991
PS-F	2,846,350	3,619,274
PB-D	2,754,772	8,992,221
PS-H	2,361,940	2,364,395
PB-E	2,349,048	13,282,292
PS-D / PS-E	1,538,616	17,259,724
PB-A	1,251,878	6,995,354
PB-C	813,350	2,155,075
PB-F	704,714	1,245,321
PB-G	549,248	975,486
PS-A	304,486	6,079,261
PB-H	<u>196,038</u>	<u>197,265</u>
Total	<u>B/. 95,107,346</u>	<u>B/. 146,310,572</u>

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 2022

(10) Gastos pagados por anticipado

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Seguros	B/. 366,553	B/. 366,553
Comisiones por venta	120,000	120,000
Vacaciones pagadas por adelantada	4,050	5,689
Depósito de luz	800	800
Otros	<u>63,689</u>	<u>62,050</u>
Total	<u>B/. 555,092</u>	<u>B/. 555,092</u>

(11) Maquinaria y equipo, neto

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

	Maquinaria y equipo	Computadora	Total
Costo			
Al 1 de enero de 2021	B/. 78,250	B/. 1,041	B/. 79,291
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2021	78,250	1,041	79,291
Reclasificación	<u>(49,621)</u>	<u>-</u>	<u>(49,621)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>28,629</u>	<u>1,041</u>	<u>29,670</u>
Depreciación acumulada			
Al 1 de enero de 2021	(43,921)	(1,041)	(44,962)
Depreciación	<u>(15,648)</u>	<u>-</u>	<u>(15,648)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	(59,569)	(1,041)	(60,610)
Depreciación	(7,919)	-	(7,919)
Reclasificación	<u>38,859</u>	<u>-</u>	<u>38,859</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>(28,629)</u>	<u>(1,041)</u>	<u>(29,670)</u>
Valor razonable:			
Al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>B/. 18,681</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 18,681</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(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>2022</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Costos directos	B/. 12,631,132	B/. 163,854	B/. -	B/. 12,794,986
Terreno	2,646,371	-	(371,613)	2,274,758
Costos indirectos de financiamiento	6,278,741	3,274,601	-	9,553,342
Costos indirectos	7,812,168	-	(2,783,243)	5,028,925
Revaluación de terreno	119,632	-	-	119,632
Total	<u>B/. 29,488,044</u>	<u>B/. 3,438,455</u>	<u>B/. (3,154,856)</u>	<u>B/. 29,771,643</u>

	<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	119,632	-	-	119,632
Total	<u>B/. 183,113,031</u>	<u>B/. 227,705</u>	<u>B/. (153,852,692)</u>	<u>B/. 29,488,044</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(13) Saldos entre partes relacionadas

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Activos</u>		
Cuenta por cobrar:		
P.H. Federal Mall	B/. 1,472,259	B/. 969,248
Estación Central de Transporte FM	<u>1,080,997</u>	<u>118,502</u>
Total	<u>B/. 2,553,256</u>	<u>B/. 1,087,750</u>
<u>Pasivos</u>		
Cuentas por pagar:		
Tanara Panamá Investment Inc.	B/. 325	B/. -
Diseños y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	37	37
Corporación Los Pueblos, S.A.	<u>15</u>	<u>295</u>
Total	<u>B/. 377</u>	<u>B/. 332</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.

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

Grupo Los Pueblos, S.A.	B/. 7,007,755	B/. 6,046,923
Univer Investent Corp.	5,116,666	5,067,854
Alberto Eskenazi	2,857,566	2,847,714
Marcos Irlaslam	2,857,566	2,847,714
Bolívar Vallarino	2,857,566	2,847,714
Daniel Levy	<u>2,857,566</u>	<u>2,817,481</u>
Total	<u>B/. 23,554,685</u>	<u>B/. 22,475,400</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.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(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	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Obligaciones bajo arrendamiento financiero				
Dentro de un año	B/. -	B/. 8,206	B/. -	B/. 8,206
Del segundo año en adelante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	8,206	-	8,206
Menos: Cargos financieros futuros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>
Valor presente de obligaciones bajo arrendamiento	<u>B/. -</u>	<u>B/. 8,206</u>	-	8,206
Arrendamiento financiero corriente			<u>-</u>	<u>(8,206)</u>
Arrendamiento financiero no corriente			<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

Al 31 de diciembre, la Empresa mantiene arrendamiento financiero con Aliado Leasing, con una duración de 60 meses a partir del año 2016, para el 31 de diciembre 2022 estos saldos han sido cancelados.

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.

Al 31 de diciembre de 2022, los arrendamientos financieros fueron cancelados en su totalidad.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(15) Obligaciones bancarias

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Línea de crédito de construcción sindicada		
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/.	- B/. 18,511,111
Banistmo, S.A., por B/.15,000,000; lo que corresponde el (13.22%).		- 16,321,422
Banco Aliado, S.A., por B/.15,000,000; lo que corresponde el (13.22%).		- 32,642,644
Totales pasan...	<u>B/.</u>	<u>- B/. 67,475,177</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(15) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
...Totales vienen	B/.	- B/. 67,475,177
Banisi, S.A., por B/.1,500,000; lo que corresponde el (1.32%).	-	1,632,142
Capital Bank, Inc., por B/.10,000,000; lo que corresponde el (8.81%).	-	10,880,948
Banco Internacional de Costa Rica, S.A., por B/.10,000,000; lo que corresponde el (8.81%).	-	10,871,080
Banco Ficohsa, S.A., por B/.3,000,000; lo que corresponde el (2.64%).	-	3,264,284
Banco Lafise, S.A., por B/.5,000,000; lo que corresponde el (4.41%).	-	5,440,474
St. Georges Bank & Company Inc., por B/.5,000,000; lo que corresponde el (4.41%).	-	8,711,111
Mercantil Bank, S.A., por B/.4,000,000; lo que corresponde el (3.52%).	-	5,444,444
Unibank, Inc., por B/.3,000,000; lo que corresponde el (2.22%).	-	2,130,625
Bi-Bank, S.A., por B/.4,800,000; lo que corresponde el (3.56%).	-	5,226,667
Metrobank, S.A., por B/.7,700,000; lo que corresponde el (5.70%).	-	5,869,796
Global bank, S.A., por B/.1,333,333; lo que corresponde el (5.70%).	-	16,321,422
Subtotal	-	<u>143,268,170</u>
Intereses financieros por pagar	-	<u>2,781,587</u>
Total	-	146,049,757
Obligaciones bancarias porción corriente	-	<u>(12,000,000)</u>
Obligaciones bancarias porción corriente	<u>B/.</u>	<u>- B/. 134,049,757</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los préstamos fueron cancelados en su totalidad. (Ver Nota 19)

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(16) Cuentas por pagar

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por pagar proveedores	B/. 1,598,392	B/. 5,836,470
Cuenta por pagar aseguradora NASE	<u>16,698</u>	<u>16,698</u>
Total	<u>B/. 1,615,090</u>	<u>B/. 5,853,168</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>2022</u>	<u>2021</u>
Construcciones y Remodelaciones Tecnicas, S.A.	B/. 231,098	B/. 231,098
Tecniglass,	198,667	198,667
Suministros Centrales, S.A.	50,735	50,735
Constructora MECO, S.A.	25,760	25,760
Singapur Management Group	14,818	14,818
Gestión de Administración de Obras y Construcciones	17,085	-
Multiservicios Especializados de Construcción, S.A.	10,688	10,688
BDL Services, Inc.	2,993	2,993
Aispell Panamá, S.A.	1,652	1,652
Led Life	275	275
Panavolt, S.A.	-	550,984
Copanac	-	117,824
Tekne	-	20,009
Construcciones, S.A.	<u>-</u>	<u>17,086</u>
Total	<u>B/. 553,771</u>	<u>B/. 1,242,589</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(18) Depósitos de clientes

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósitos de clientes	B/. 9,311,875	B/. 17,489,814
Otros:		
Depósitos por asignar	1,820,266	4,578,359
Depósitos en garantía	<u>56,139</u>	<u>54,455</u>
Subtotal	<u>1,876,405</u>	<u>4,632,814</u>
Total	<u>B/. 11,188,280</u>	<u>B/. 22,122,628</u>

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.

(19) Bonos por pagar

Al 31 de diciembre, los bonos por pagar se detallan a continuación:

Bonos corporativos en circulación:

Tipo	Vencimiento	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Serie A	31 de enero de 2032	B/. 13,000,000	B/. -
Serie B	30 de junio de 2029	<u>117,925,672</u>	<u>-</u>
Total		<u>B/. 130,925,672</u>	<u>B/. -</u>

La Empresa emitió bonos corporativos con la finalidad de financiar el repago de línea de crédito interina de Construcción Sindicada y para fondar la cuenta de reserva de intereses, el cual cuenta con un plazo de vigencia definido que no podrá ser mayor de 10 años, hasta por la suma de B/.180,000,000. La emisión fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución SMV No.410-21 del 26 de agosto de 2021.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(19) Bonos por pagar (Continuación)

Bonos Serie A

Se efectuó oferta de bonos corporativos el 27 de enero de 2022 con valor nominal total de B/.13,000,000, fueron emitidos con acuerdo de forma y fecha de pago de capital con el siguiente cronograma de pago:

Año	Amortización
1	0%
2	0%
3	2%
4	5%
5	9%
6	13%
7	15%
8	17%
9	19%
10	20%

La tasa de interés fija anual es de 5%, se pagará trimestralmente, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o su redención anticipada. La primera fecha de pago será el día 30 de marzo de 2022. La redención anticipada tendrá una penalidad del 1% durante 3 años. A partir del 3 año, no habrá penalidad.

El Bono de la Serie A serán garantizadas por un Fideicomiso de Administración Garantía, para cumplir con las Condiciones de coberturas de la serie del Tramo 2 se constituirán a favor del Fiduciario de Garantía las siguientes Garantías Tramo 2:

- a. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo 2;
- b. Fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias Tramo 2;
- c. Cesión incondicional e irrevocable de las sumas correspondientes a todos los flujos presentes y futuros dimanantes de las operaciones y arrendamientos de los locales comerciales de la Terminal de Transporte que se encuentra ubicada en la Finca No.30330070
- d. Cuales quiera otros bienes que sean incorporados al Fideicomiso por parte del Fideicomitente Emisor o un Fideicomitente Garante, con el fin de garantizar las obligaciones de las garantías Tramo 2,
- e. El Fideicomitente Emisor podrá reemplazar o sustituir los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos cedidos al presente Fideicomiso.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(19) Bonos por pagar (Continuación)

Bonos Serie B

Se efectuó oferta de bonos corporativos el 27 de junio de 2022 con valor nominal total de B/.120,000,000, fueron emitidos con acuerdo de forma y fecha de pago de capital de pagos parciales a capital en cualquier fecha de pago en función de las ventas de los Bienes Inmuebles. El saldo insoluto a capital será pagado por el Emisor en la fecha de vencimiento.

La tasa de interés fija anual es de 4%, se pagarán trimestralmente, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o su redención anticipada. La primera fecha de pago será el día 30 de septiembre de 2022. El emisor podrá remitir total o parcialmente sin penalidad la emisión en cualquier momento.

Los fondos derivados de la emisión serán utilizados para cancelar Línea de crédito interina de Construcción Sindicada y para fondeo de las cuentas de reserva.

El Bono de la Serie B está garantizado con Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía celebrado con Banco Aliado, S.A.:

- a. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles
- b. Cesión incondicional e irrevocable del 100% de los flujos de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento, así como de penalidades y/o cancelaciones anticipadas sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía
- c. Cesión incondicional e irrevocable del 70% de los flujos de las cuentas por cobrar de las ventas de los Bienes Inmuebles que se encuentran detallados en Anexo B del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.
- d. Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.
- e. La cesión de los flujos dimanantes de la liquidación de todas las pólizas de seguro adquiridas por el Fideicomitente Emisor.

Cualesquiera otros bienes que sean incorporados al Fideicomiso por parte del Fideicomitente Emisor o un Fideicomitente Garante con el fin de garantizar las obligaciones garantizadas por el Fideicomitente Emisor, con aceptación del Fiduciario y previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(20) Capital en acciones

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

	Acciones comunes		Valor nominal	Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación		Total capital
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 valuadora 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>2022</u>	<u>2021</u>
Valor revaluado	B/. 2,394,390	B/. 2,394,390
Valor del terreno registrado	<u>(2,274,758)</u>	<u>(2,274,758)</u>
Superávit por revaluación	<u>B/. 119,632</u>	<u>B/. 119,632</u>

(22) Otros gastos de operación

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cargos bancarios	B/. 80,250	B/. 53
Atención a clientes	19,731	-
Misceláneos	9,576	95
Reparación y mantenimientos	953	-
Cuotas y suscripciones	540	-
Timbres	117	-
Viáticos y viajes	<u>-</u>	<u>525</u>
Total	<u>B/. 111,167</u>	<u>B/. 673</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(23) Otros ingresos

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

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Alquiler de locales	B/. 261,636	B/.	986,315
Ingresos por publicidad	49,622		430
Ingresos por derecho de utilización	<u>2,862</u>		<u>379,415</u>
Total	<u>B/. 314,120</u>	B/.	<u>1,366,160</u>

(24) 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 2022.

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 Alterno 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 No.91 del Decreto Ejecutivo No.98 de 27 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo No.133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no Aplicación del Cálculo Alterno 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 Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinará que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno 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 2022

(24) Impuesto sobre la renta (Continuación)

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo No.9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo No.699 del Código Fiscal, la tarifa quedará así:

- a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- b) 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>2022</u>	<u>2021</u>
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. (14,886,200)	B/. (14,605,039)
Menos: Impuesto sobre la venta de inmuebles nuevos, Incluidos en costos de declaración de renta	(764,723)	(1,055,914)
Más: Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida fiscal	<u>(15,650,923)</u>	<u>(13,549,125)</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	<u>B/. 764,723</u>	<u>B/. (1,055,914)</u>

La Empresa se encuentra en etapa de construcción de locales nuevos, los cuales en base a la Ley No.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:

Valor de la vivienda nueva	Tasa
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 2022

(25) Contingencia

Ordeñez Chea & Asociados, S.A., abogados de la Empresa en su nota fechada el 15 de marzo de 2023, expresan lo siguiente:

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

(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 el riesgo de crédito, riesgo de 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.

(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.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

(26) Administración de riesgos de instrumentos financieros

(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.

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG

(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S.A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe del Contador Independiente

Estado de Activos
Estado de Cambios en los Activos
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO

Junta Directiva

Banco Aliado, S.A. – Fiduciario del Fideicomiso **FID. 001-2022-FAG**

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso FID. 001-2022- FAG de en adelante “el Fideicomiso”, los cuales comprenden el estado de activos al 31 de diciembre de 2022, el estado de cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios


El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso FID. 001-2022-FAG, por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad, y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso FID. 001-2022- FAG, al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha.


Isis Jurado
C.P.A. No. 0554-2008

Panamá, República de Panamá
30 de marzo de 2023.

FIDEICOMISO FID. 001-2022 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de Diciembre de</u> <u>2022</u>
Depósitos en bancos	3	5,938,984
Derechos de Hipoteca sobre bienes inmuebles en garantía	4	136,278,577
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>142,217,561</u>
Fondos en fideicomiso		
Aportes de los fideicomitentes		142,217,561
Fondos netos en fideicomiso		<u>142,217,561</u>

El estado de activos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Juan D.
LLP

FIDEICOMISO FID. 001-2022 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Retiros</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Contribución de capital			
Aporte	144,817,827	0	144,817,827
Retiros	0	(2,600,266)	(2,600,266)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>144,817,827</u>	<u>(2,600,266)</u>	<u>142,217,561</u>

El estado de cambios en los activos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FID. 001-2022 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	31 de Diciembre de <u>2022</u>
Actividades de operación:		
Superávit en las operaciones		0
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>0</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos		8,539,250
Retiros		<u>(2,600,266)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>5,938,984</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		5,938,984
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>0</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u><u>5,938,984</u></u>

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(En balboas)

(1) Información general

El **FIDEICOMISO FID.001-2022-FAG** es administrado por la sociedad **BANCO ALIADO, S. A.**, la cuál está incorporada bajo las leyes de la República de Panamá desde el 14 de julio de 1992. **BANCO ALIADO, S. A.**, opera bajo licencia fiduciaria Resolución FID No.9-96, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y amparada bajo la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 16 del 3 de octubre de 1984, el Decreto Ley No. 5 del 2 de julio de 1997, la Ley 21 del 10 de mayo de 2017 y el Decreto Ejecutivo No. 43 del 11 de abril de 2017.

El 12 de octubre de 2022, se inscribió en el Registro Público el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración entre F.C. INMOBILIARIA, S.A. como Fideicomitente Emisor y BANCO ALIADO, S.A. en calidad de Fiduciario, para garantizar obligaciones dimanantes de la emisión pública de la Serie B de los Bonos Corporativos de F.C. INMOBILIARIA, S.A. y acuerdan mantener vigente primera hipoteca y anticresis con limitación de derecho de dominio que consta en la Escritura Pública No. 11,079 de 17 de junio de 2016 aclarada por la Escritura Pública No. 14, 283 de 5 de agosto de 2016 y sus posteriores enmiendas, a favor de los Beneficiarios Primarios y Secundarios de los Fideicomisos de Garantía correspondientes a la emisión de Bonos de las Series A y B.

El Fideicomiso **FID 001-2022-FAG** será referido como el "Fideicomiso" y Banco Aliado, S. A. será referido como el "Fiduciario".

Las oficinas del Fideicomitente **F.C. INMOBILIARIA, S.A** están ubicadas en edificio Grupo Los Pueblos, Calle Ramon H. Jurado, Paitilla, Panamá.

El Fideicomiso es administrado por orden del Fideicomitente, y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(a) Objeto del fideicomiso

El objeto del Fideicomiso es establecer un patrimonio separado para garantizar a los Beneficiarios Primarios de la Serie B, el pago de todas las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar, El Fideicomitente, según los términos y condiciones de los Bonos.

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(1) Información general, continuación

El Fideicomitente Emisor realizó emisión y oferta pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos, cuyo registro fue debidamente autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 410-21 del 26 de agosto de 2021 y sin registro de modificación a los términos y condiciones de la misma, y listada en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., hasta la suma máxima de B/.180,000,000. La Serie B fue emitida por B/119,300,000 el 30 de junio de 2022.

A continuación, se presenta el plan de pagos de esta serie garantizado por el Fideicomiso de Garantía.

<u>Término</u>	<u>Descripción</u>
Tasa de Interés:	4% p.a.
Base de cálculo:	Días transcurridos entre 360
Pago de interés:	Los intereses devengados serán pagaderos los 30 de cada trimestre, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre hasta su fecha de vencimiento o su redención anticipada.
Pago de capital:	El emisor se obliga a realizar pagos parciales a capital en cualquier fecha de pago en función de las ventas de los Bienes Inmuebles. El saldo insoluto a capital será pagado por el Emisor en la fecha de vencimiento. En caso de venta de Bienes Inmuebles, El Emisor se obliga a utilizar los fondos obtenidos como producto de dichas ventas, para realizar pagos parciales a capital con una periodicidad mensual.

(b) Garantías del fideicomiso

Los bonos de la Serie B están garantizados por un fideicomiso compuesto por los siguientes activos:

- El efectivo disponible en las cuentas de concentración y en las cuentas de reservas.
- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre bienes inmuebles de propiedad de F.C. INMOBILIARIA, S.A., cuyo valor de mercado es determinado por un evaluador independiente aceptable al agente de pago.

Notas a los estados financieros

(1) Información general, continuación

(c) Cláusulas de incumplimiento

- Incumplimiento en el pago de intereses y capital.
- Si se incumpliera en la representación o garantía contenida bajo cualquiera de los Documentos de la Emisión sin remediación dentro del Periodo de Cura.
- Si se incurriera en algún evento de incumplimiento bajo otro contrato de crédito bajo un monto superior a B/.5,000,000, que tuviera como consecuencia que la deuda fuese declarada como de plazo vencido o se aceleren las obligaciones de pago contraídas por el Emisor bajo dicho contrato ("Cross Default").
- Si se decreta la quiebra o insolvencia del Emisor.
- Si el Emisor faltase al cumplimiento o pago de una sentencia final y definitiva u otras órdenes judiciales de que fuesen sujeto, ya tomadas en forma individual o conjunta, superior a los B/.5,000,000.
- Si se decreta o ejecuta un embargo o procedimiento similar sobre cualquiera de los activos del Emisor por un monto igual o superior a B/.5,000,000, y dicho proceso no es afianzado dentro del Periodo de Cura a partir de la fecha de dicho embargo o procedimiento.
- Si el Emisor viola alguna disposición legal vigente de la República de Panamá siempre y cuando afecta la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones detalladas en el Prospecto Informativo.

(d) Deberes del Fiduciario

- Aceptar y mantener durante toda la vigencia de la Emisión, las Primeras Hipotecas y Anticresis que se constituyan a su favor a título fiduciario mediante escritura pública, sobre los Bienes Inmuebles y sus mejoras.
- Aceptar y mantener la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento según Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento.
- Aceptar el endoso de las pólizas de seguros por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de mercado de las mejoras, o el cien por ciento (100%) de la suma adeudada a los acreedores, que reflejen los libros del Agente de Pago, Registro y Transferencia, en la fecha de renovación de las pólizas.
- Aperturar, mantener y administrar las Cuentas Fiduciarias.
- Efectuar las transferencias a las Cuentas de Remanentes.
- Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitados ante una Declaración de Vencimiento Anticipado.
- Rendir cuenta al Fideicomitente, de su gestión administrativa de manera trimestral y al extinguirse el fideicomiso.
- Dar al Fideicomitente Emisor acceso de consulta a las Cuentas Fiduciarias a través de Banca en Línea.
- Suministrar al Fideicomitente y Agente de Pago, la información sobre el Fideicomiso, que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el presente Contrato de Fideicomiso y la Ley.
- Enviar de forma trimestral al Fideicomitente, una certificación en la cual consten los bienes y derechos que constituyen los Bienes Fideicomitados.

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(1) Información general, continuación

- Entregar al Fideicomitente, la certificación suscrita por el contador público autorizado del Fideicomitente, los fondos correspondientes a la suma resultante de los impuestos aplicables y la comisión por venta.
- Remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre su gestión como Fiduciario u otra que conforme a la ley deba suministrar.
- Conservar los documentos de su gestión como Fiduciario.
- Ejecutar los poderes y responsabilidades de Fiduciario, tal como constituir apoderados judiciales para incoar los procesos judiciales que sean necesarios.
- Deducir de los Bienes Fideicomitados, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución judicial administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitados.
- Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier información relacionada al Fideicomiso, que sea requerida por Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie B de la Emisión.
- Informar a los Tenedores Registrados y a las Autoridades reguladoras si no se pudo realizar el pago de interés y/o capital.
- Informar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores y a los inversionistas en caso de incumplimiento del Fideicomitente con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del Fideicomiso.
- Cumplir con la diligencia debida las obligaciones que le impone este Contrato de Fideicomiso y la Ley.

(2) Políticas de contabilidad significativas

(a) Base de Contabilidad

El Fiduciario registra las transacciones del Fideicomiso según requerimientos de información financiera del **FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG**, utilizando la base de costo histórico.

Los estados financieros del Fideicomiso presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y como su moneda funcional.

(b) Activos en Fideicomiso

Los activos recibidos en fideicomiso se presentan al valor nominal o valor asignado en el contrato de fideicomiso.

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(2) Políticas de contabilidad significativas continuación

(c) *Depósitos en banco*

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de activos. Para propósito del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende los depósitos a la vista colocados en bancos.

(d) *Deterioro del valor de activos no financieros*

En la fecha de reporte, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera). El valor en libros se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el valor recuperable estimado.

(e) *Aportes al fideicomiso*

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

(f) *Retiros de aportes al fideicomiso*

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

(3) Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos en bancos corresponden a Depósitos a la Vista por B/.5,938,984 constituidos en Banco Aliado, S. A.

	<u>2022</u>
Cuenta Corriente de Concentración de Contratos de Arrendamiento	89,578
Cuenta Corriente de Concentración de Contratos de Venta de Bienes Inmuebles	215,000
Cuenta Corriente de Reserva de gastos de PH	643,602
Cuenta Corriente de Reserva de intereses	<u>4,990,804</u>
Total	<u>5,938,984</u>

Conforme lo establece el contrato de fideicomiso el Fiduciario constituyó Depósitos a la Vista en BANCO ALIADO, S. A., detalladas a continuación:

- *Cuenta de Concentración de contratos de arrendamiento*, para depositar los flujos de los cánones de arrendamiento presentes y futuros, así como los flujos correspondientes a las penalidades y/o cancelaciones anticipadas.

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(3) Depósitos en banco continuación

- *Cuenta de Concentración de Venta de Bienes Inmuebles*, cuyos depósitos provendrán de los flujos de las ventas de los Bienes Inmuebles.
- *Cuenta de Reserva de gastos de PH*, en la cual El Fideicomitente realizó un aporte inicial y que será utilizado para cubrir los gastos operativos y de mantenimiento del PH.
- *Cuenta de reserva de intereses* la cual contará con un aporte inicial por el monto correspondiente para el pago de los intereses de los dieciocho (18) primeros meses de la emisión de Bonos de la Serie B.

El saldo de las cuentas bancarias fiduciarias, al 31 de diciembre de 2022, es B/.5,938,984.

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantiene derechos de primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en garantía, con valor de avalúos realizados el 26 de junio de 2021 de B/.136,278,577, los cuales consisten en fincas y sus mejoras.

El Fideicomitente ha constituido primera hipoteca y anticresis para garantizar las obligaciones contraídas por el Fideicomiso y garantizar el pago de la emisión de la Serie B de los Bonos sobre las Fincas detalladas en los Anexos A y D del Fideicomiso de Garantía.

Se mantiene endoso de póliza de incendio, todo riesgo, daños materiales, con vigencia hasta el 1 de julio de 2023.

El Fideicomitente podrá incluir, reemplazar, sustituir las fincas cedidas en el presente Fideicomiso, sin la aprobación de los tenedores registrados de los bonos de la Serie B.

A continuación, el detalle sobre las Fincas descritas en los Anexos A y D del Fideicomiso de Garantía:

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
1	30364212	Unidad Inmobiliaria PS-G11	206,415
2	30364252	Unidad Inmobiliaria PS-J16	412,500
3	30364391	Unidad Inmobiliaria PB-B11	247,500
4	30364396	Unidad Inmobiliaria PB-B16	165,000
5	30364398	Unidad Inmobiliaria PB-B16B	160,050
6	30364477	Unidad Inmobiliaria PB-J3	335,170
7	30364487	Unidad Inmobiliaria PB-J13	279,565
8	30364488	Unidad Inmobiliaria PB-J14	280,500
9	30364490	Unidad Inmobiliaria PB-J16	335,170
10	30364508	Unidad Inmobiliaria PB-J17	335,170
11	30364509	Unidad Inmobiliaria PB-J18	335,170
12	30364528	Unidad Inmobiliaria PB-K16	335,170
13	30364247	Unidad Inmobiliaria PS-J11	170,803
14	30364248	Unidad Inmobiliaria PS-J12	394,240
15	30364249	Unidad Inmobiliaria PS-J13	356,648
16	30364250	Unidad Inmobiliaria PS-J14	357,858
17	30364258	Unidad Inmobiliaria PS-K1	484,852
18	30364259	Unidad Inmobiliaria PS-K2	410,602
19	30364319	Unidad Inmobiliaria PS-K18	356,647
20	30364320	Unidad Inmobiliaria PS-K19	394,240
21	30364321	Unidad Inmobiliaria PS-K20	170,803
22	30364322	Unidad Inmobiliaria PS-K21	173,250
23	30364513	Unidad Inmobiliaria PB-K1	385,935
24	30364529	Unidad Inmobiliaria PB-K17	280,500
			<hr/>
			7,363,758

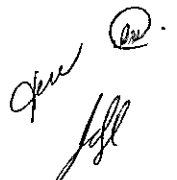
Handwritten signature and initials

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
25	30364530	Unidad Inmobiliaria PB-K18	279,565
26	30364531	Unidad Inmobiliaria PB-K19	295,790
27	30364532	Unidad Inmobiliaria PB-K20	170,775
28	30364527	Unidad Inmobiliaria PB-K15	335,170
29	30364141	Unidad Inmobiliaria PS-A8	198,632
30	30364142	Unidad Inmobiliaria PS-A9	198,632
31	30364143	Unidad Inmobiliaria PS-B2	180,812
32	30364144	Unidad Inmobiliaria PS-B3	191,675
33	30364145	Unidad Inmobiliaria PS-B4	191,675
34	30364146	Unidad Inmobiliaria PS-B5	213,372
35	30364147	Unidad Inmobiliaria PS-B6	209,743
36	30364148	Unidad Inmobiliaria PS- B7	180,812
37	30364149	Unidad Inmobiliaria PS- B8	180,812
38	30364150	Unidad Inmobiliaria PS- B9	180,812
39	30364151	Unidad Inmobiliaria PS- B11	271,232
40	30364152	Unidad Inmobiliaria PS- B12	270,325
41	30364162	Unidad Inmobiliaria PS-B13	135,795
42	30364163	Unidad Inmobiliaria PS-B14	136,482
43	30364167	Unidad Inmobiliaria PS-B18	1,140,524
44	30364171	Unidad Inmobiliaria PS-E5-E6	<u>431,832</u>
			5,394,467

Gen 

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
45	30364173	Unidad Inmobiliaria PS-E8	324,967
46	30364174	Unidad Inmobiliaria PS-E9	161,837
47	30364175	Unidad Inmobiliaria PS-E10	238,645
48	30364176	Unidad Inmobiliaria PS-E11	238,645
49	30364177	Unidad Inmobiliaria PS-E12	238,645
50	30364178	Unidad Inmobiliaria PS-E13	238,645
51	30364180	Unidad Inmobiliaria PS-F1	262,817
52	30364181	Unidad Inmobiliaria PS-F2	291,280
53	30364182	Unidad Inmobiliaria PS-F3	291,280
54	30364183	Unidad Inmobiliaria PS-F4	291,280
55	30364185	Unidad Inmobiliaria PS-F5	291,280
56	30364186	Unidad Inmobiliaria PS-F6	567,658
57	30364187	Unidad Inmobiliaria PS-F7	206,415
58	30364193	Unidad Inmobiliaria PS-F13	285,917
59	30364194	Unidad Inmobiliaria PS-F14	285,917
60	30364195	Unidad Inmobiliaria PS-F15	285,917
61	30364196	Unidad Inmobiliaria PS-F16	285,917
62	30364197	Unidad Inmobiliaria PS-F17	128,040
63	30364198	Unidad Inmobiliaria PS-G1	256,327
64	30364199	Unidad Inmobiliaria PS-G2	285,917
65	30364200	Unidad Inmobiliaria PS-G3	285,917
66	30364201	Unidad Inmobiliaria PS-G4	285,917
67	30364213	Unidad Inmobiliaria PS-G12	600,407
68	30364214	Unidad Inmobiliaria PS-G13	291,280
69	30364215	Unidad Inmobiliaria PS-G14	291,280
70	30364216	Unidad Inmobiliaria PS-G15	291,280
			<u>7,503,427</u>

gww
gww

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
71	30364217	Unidad Inmobiliaria PS-G16	291,280
72	30364218	Unidad Inmobiliaria PS-G17	262,817
73	30364220	Unidad Inmobiliaria PS-H2	247,500
74	30364221	Unidad Inmobiliaria PS-H12	702,520
75	30364222	Unidad Inmobiliaria PS-H13	673,400
76	30364223	Unidad Inmobiliaria PS-J1	467,362
77	30364224	Unidad Inmobiliaria PS-J2	411,125
78	30364225	Unidad Inmobiliaria PS-J3	412,500
79	30364226	Unidad Inmobiliaria PS-J4	412,500
80	30364227	Unidad Inmobiliaria PS-J5	412,500
81	30364228	Unidad Inmobiliaria PS-J6	415,250
82	30364229	Unidad Inmobiliaria PS-J7	416,295
83	30364230	Unidad Inmobiliaria PS-J8	412,142
84	30364231	Unidad Inmobiliaria PS-J9	484,852
85	30364232	Unidad Inmobiliaria PS-J10	173,250
86	30364253	Unidad Inmobiliaria PS-J17	412,500
87	30364254	Unidad Inmobiliaria PS-J18	412,500
88	30364255	Unidad Inmobiliaria PS-J19	673,972
89	30364256	Unidad Inmobiliaria PS-J20	229,625
90	30364262	Unidad Inmobiliaria PS-K5	412,500
91	30364263	Unidad Inmobiliaria PS-K6	412,500
92	30364264	Unidad Inmobiliaria PS-K7	412,500
93	30364265	Unidad Inmobiliaria PS-K8	412,500
94	30364266	Unidad Inmobiliaria PS-K9	411,125
95	30364267	Unidad Inmobiliaria PS-K10	467,362
			<u>10,452,377</u>

du 

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
96	30364268	Unidad Inmobiliaria PS-K11	269,885
97	30364313	Unidad Inmobiliaria PS-K12	226,132
98	30364314	Unidad Inmobiliaria PS-K13	672,828
99	30364315	Unidad Inmobiliaria PS-K14	412,500
100	30364316	Unidad Inmobiliaria PS-K15	412,500
101	30364317	Unidad Inmobiliaria PS-K16	412,500
102	30364323	Unidad Inmobiliaria FC-1	472,188
103	30364324	Unidad Inmobiliaria FC-2	166,706
104	30364325	Unidad Inmobiliaria FC-3	204,972
105	30364326	Unidad Inmobiliaria FC-4	226,594
106	30364327	Unidad Inmobiliaria FC-5	213,750
107	30364328	Unidad Inmobiliaria FC-6	213,750
108	30364329	Unidad Inmobiliaria FC-7	213,750
109	30364330	Unidad Inmobiliaria FC-8	213,750
110	30364331	Unidad Inmobiliaria FC-9	213,750
111	30364332	Unidad Inmobiliaria FC-10	213,750
112	30364333	Unidad Inmobiliaria FC-11	213,750
113	30364334	Unidad Inmobiliaria FC-12	213,750
114	30364335	Unidad Inmobiliaria FC-13	213,750
115	30364336	Unidad Inmobiliaria FC-14	213,750
116	30364337	Unidad Inmobiliaria FC-15	212,686
117	30364342	Unidad Inmobiliaria FC-16	212,686
118	30364343	Unidad Inmobiliaria FC-17	213,750
119	30364344	Unidad Inmobiliaria FC-18	228,722
120	30364345	Unidad Inmobiliaria FC-19	213,750

6,695,899



FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
121	30364346	Unidad Inmobiliaria FC-20	200,944
122	30364347	Unidad Inmobiliaria FC-21	226,594
123	30364348	Unidad Inmobiliaria FC-22	216,942
124	30364349	Unidad Inmobiliaria FC-23	182,400
125	30364350	Unidad Inmobiliaria FC-24	190,000
126	30364351	Unidad Inmobiliaria FC-25	241,262
127	30364373	Unidad Inmobiliaria PB-A5	418,275
128	30364375	Unidad Inmobiliaria PB-A7	116,930
129	30364378	Unidad Inmobiliaria PB-A10	248,737
130	30364379	Unidad Inmobiliaria PB-A11	193,462
131	30364380	Unidad Inmobiliaria PB-A12	243,210
132	30364381	Unidad Inmobiliaria PB-A13	220,440
133	30364409	Unidad Inmobiliaria PB-C1	277,062
134	30364382	Unidad Inmobiliaria PB-B1	330,000
135	30364383	Unidad Inmobiliaria PB-B2	330,000
136	30364384	Unidad Inmobiliaria PB-B3	165,000
137	30364385	Unidad Inmobiliaria PB-B4	165,000
138	30364386	Unidad Inmobiliaria PB-B5	165,000
139	30364387	Unidad Inmobiliaria PB-B6	361,625
140	30364388	Unidad Inmobiliaria PB-B7	165,000
141	30364389	Unidad Inmobiliaria PB-B8	165,000
142	30364394	Unidad Inmobiliaria PB-B14	165,000
143	30364395	Unidad Inmobiliaria PB-B15	165,000
144	30364400	Unidad Inmobiliaria PB-B19	302,912
145	30364404	Unidad Inmobiliaria PB-B20	108,075
			<u>5,563,870</u>

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
146	30364405	Unidad Inmobiliaria PB-B21	183,590
147	30364406	Unidad Inmobiliaria PB-B21A	134,695
148	30364407	Unidad Inmobiliaria PB-B21B	132,522
149	30364408	Unidad Inmobiliaria PB-B22	277,447
150	30364414	Unidad Inmobiliaria PB-C6	611,546
151	30364417	Unidad Inmobiliaria PB-D1	340,972
152	30364418	Unidad Inmobiliaria PB-D2	328,625
153	30364419	Unidad Inmobiliaria PB-D3	157,987
154	30364420	Unidad Inmobiliaria PB-D4	164,312
155	30364421	Unidad Inmobiliaria PB-D5	164,312
156	30364422	Unidad Inmobiliaria PB-D6	156,062
157	30364423	Unidad Inmobiliaria PB-D7	164,312
158	30364424	Unidad Inmobiliaria PB-D7A	164,312
159	30364425	Unidad Inmobiliaria PB-D8	295,625
160	30364441	Unidad Inmobiliaria PB-D9	137,500
161	30364442	Unidad Inmobiliaria PB-D10	137,500
162	30364443	Unidad Inmobiliaria PB-D11	137,500
163	30364444	Unidad Inmobiliaria PB-D12	137,500
164	30364446	Unidad Inmobiliaria PB-D14	137,500
165	30364447	Unidad Inmobiliaria PB-D15	137,500
166	30364448	Unidad Inmobiliaria PB-D16	275,000
167	30364449	Unidad Inmobiliaria PB-D17	550,110
168	30364450	Unidad Inmobiliaria PB-E1	336,545
169	30364451	Unidad Inmobiliaria PB-E2	330,687
170	30364452	Unidad Inmobiliaria PB-E3	<u>330,687</u>
			5,924,348



FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
171	30364453	Unidad Inmobiliaria PB-E4	330,687
172	30364454	Unidad Inmobiliaria PB-E5	449,570
173	30364455	Unidad Inmobiliaria PB-E6	320,182
174	30364459	Unidad Inmobiliaria PB-F5	326,232
175	30364460	Unidad Inmobiliaria PB-F6	370,617
176	30364470	Unidad Inmobiliaria PB-G11	128,287
177	30364471	Unidad Inmobiliaria PB-G12	556,166
178	30364473	Unidad Inmobiliaria PB-H3	99,797
179	30364474	Unidad Inmobiliaria PB-H4	156,117
180	30364475	Unidad Inmobiliaria PB-J1	325,820
181	30364476	Unidad Inmobiliaria PB-J2	334,042
182	30364478	Unidad Inmobiliaria PB-J4	335,170
183	30364479	Unidad Inmobiliaria PB-J5	335,170
184	30364480	Unidad Inmobiliaria PB-J6	335,170
185	30364482	Unidad Inmobiliaria PB-J8	335,060
186	30364483	Unidad Inmobiliaria PB-J9	385,935
187	30364484	Unidad Inmobiliaria PB-J10	173,250
188	30364485	Unidad Inmobiliaria PB-J11	170,775
189	30364510	Unidad Inmobiliaria PB-J19	527,982
190	30364511	Unidad Inmobiliaria PB-J20	152,542
191	30364514	Unidad Inmobiliaria PB-K2	335,060
192	30364515	Unidad Inmobiliaria PB-K3	336,187
193	30364516	Unidad Inmobiliaria PB-K4	286,687
194	30364517	Unidad Inmobiliaria PB-K5	335,170
195	30364518	Unidad Inmobiliaria PB-K6	335,170
			<u>7,776,845</u>



FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
196	30364519	Unidad Inmobiliaria PB-K7	335,170
197	30364521	Unidad Inmobiliaria PB-K9	334,042
198	30364522	Unidad Inmobiliaria PB-K10	309,265
199	30364523	Unidad Inmobiliaria PB-K11	206,277
200	30364533	Unidad Inmobiliaria PB-K21	173,250
201	30364535	Unidad Inmobiliaria Reserva 3	1,867,368
202	30364536	Unidad Inmobiliaria Reserva 4	2,223,144
203	30364537	Unidad Inmobiliaria Reserva 5 Local	2,017,872
204	30364538	Unidad Inmobiliaria Reserva 6	2,115,048
205	30364539	Unidad Inmobiliaria Reserva 2	18,888,408
206	30364540	Unidad Inmobiliaria Reserva 7	6,519,084
207	30364541	Unidad Inmobiliaria Reserva 8	4,864,730
208	30364542	Unidad Inmobiliaria Reserva 9	5,623,020
209	30364543	Unidad Inmobiliaria Reserva 10	800,256
210	30364544	Unidad Inmobiliaria Reserva 11	855,195
211	30364545	Unidad Inmobiliaria Reserva 12	1,559,772
212	30364546	Unidad Inmobiliaria Reserva 13	2,389,117
213	30364164	Unidad Inmobiliaria PS-B15	136,482
214	30364165	Unidad Inmobiliaria PS-B16	136,482
215	30364170	Unidad Inmobiliaria PS-E1	134,035
216	30364188	Unidad Inmobiliaria PS-F8	207,790
217	30364202	Unidad Inmobiliaria PS-G5	285,917
218	30364203	Unidad Inmobiliaria PS-G6	580,167
219	30364204	Unidad Inmobiliaria PS-G7	207,790
220	30364205	Unidad Inmobiliaria PS-G8	207,790
			<u>52,977,471</u>

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado</u>
221	30364211	Unidad Inmobiliaria PS-G10	207,790
222	30364219	Unidad Inmobiliaria PS-H1	1,379,592
223	30364257	Unidad Inmobiliaria PS-J21	257,455
224	30364390	Unidad Inmobiliaria PB-B9	165,000
225	30364392	Unidad Inmobiliaria PB-B12	246,675
226	30364416	Unidad Inmobiliaria PB-C8	137,500
227	30364445	Unidad Inmobiliaria PB-D13	10,918,330
228	30364461	Unidad Inmobiliaria PB-F7	222,667
229	30364524	Unidad Inmobiliaria PB-K12	149,022
230	30364489	Unidad Inmobiliaria PB-J15	280,500
231	30364534	Unidad Inmobiliaria Reserva 1	5,567,680
232	30364372	Unidad Inmobiliaria PB-A4	192,500
233	30162030	Anexo D – Finca madre	5,570,560
234	30330071	Anexo D – Finca madre	339,235
235	30330072	Anexo D – Finca madre	168,725
236	30330073	Anexo D – Finca madre	76,330
237	30330074	Anexo D – Finca madre	350,115
238	30330075	Anexo D – Finca madre	133,365
239	30330076	Anexo D – Finca madre	81,770
240	30330077	Anexo D – Finca madre	181,305
			<u>26,626,116</u>
		Total	<u>136,278,577</u>



Notas a los estados financieros

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

Valor razonable de los bienes inmuebles en garantía

Los bienes inmuebles dados en garantía que mantiene el Fideicomiso se presentan a su valor razonable, que corresponde a su valor determinado por el avalúo No. AV-55-06-21 (A) de fecha 26 de junio de 2021, emitido por la empresa Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO).

(5) Impuestos sobre la Renta

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, están exentas del pago del impuesto sobre la renta las ganancias provenientes de fuente extranjeras, los intereses ganados sobre depósitos en bancos, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos y valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y los listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. De conformidad con las operaciones que realiza el Fideicomiso, no se espera que incurra con el pago de impuesto debido al carácter exento de dichas transacciones.

(6) Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.

FIDEICOMISO FID. 002-2022-FAG

(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO FID. 002-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S.A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Activos
Estado de Cambios en los Activos
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO

A la Junta Directiva

Banco Aliado, S.A. – Fiduciario del Fideicomiso **FID. 002-2022-FAG**

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso FID. 002-2022- FAG de en adelante “el Fideicomiso”, los cuales comprenden el estado de activos al 31 de diciembre de 2022, el estado de cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

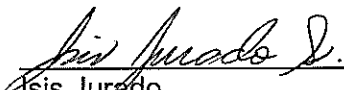
El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso FID. 002-2022-FAG, por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad, y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso FID. 002-2022- FAG, al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha.


Isis Jurado
C.P.A. No. 0554-2008

Panamá, República de Panamá
30 de marzo de 2023.

FIDEICOMISO FID-002-2022 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de Diciembre de</u> <u>2022</u>
Depósitos en bancos	3	55,689
Derechos de Hipoteca sobre bienes inmuebles en garantía	4	<u>20,000,000</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u><u>20,055,689</u></u>
<u>Fondos en fideicomiso</u>		
Aportes de los fideicomitentes		<u>20,055,689</u>
Fondos netos en fideicomiso		<u><u>20,055,689</u></u>

El estado de activos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FID-002-2022 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Retiros</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Contribución de capital			
Aporte	20,454,607	0	20,454,607
Retiros	0	(398,918)	(398,918)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u><u>20,454,607</u></u>	<u><u>(398,918)</u></u>	<u><u>20,055,689</u></u>

El estado de cambios en los activos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Juan
del

FIDEICOMISO FID-002-2022 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	31 de Diciembre de <u>2022</u>
Actividades de operación:		
Superávit en las operaciones		0
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>0</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos		454,607
Retiros		<u>(398,918)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>55,689</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		55,689
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>0</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u><u>55,689</u></u>

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FID. 002-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(En balboas)

(1) Información general

El **FIDEICOMISO FID. 002-2022-FAG** es administrado por la sociedad **BANCO ALIADO, S. A.**, la cuál está incorporada bajo las leyes de la República de Panamá desde el 14 de julio de 1992. **BANCO ALIADO, S. A.**, opera bajo licencia fiduciaria Resolución FID No.9-96, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y amparada bajo la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 16 del 3 de octubre de 1984, el Decreto Ley No. 5 del 2 de julio de 1997, la Ley 21 del 10 de mayo de 2017 y el Decreto Ejecutivo No. 43 del 11 de abril de 2017.

El 5 de agosto de 2022, se inscribió en el Registro Público la escritura 3961 por la cual F.C. INMOBILIARIA, S.A. designa a BANCO ALIADO, S.A. como nuevo Agente y Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía [Contrato de Fideicomiso - Serie A] que consta en la Escritura Pública No. 925 de 24 de febrero de 2022.

El Fideicomiso **FID 002-2022-FAG** será referido como el “Fideicomiso” y Banco Aliado, S. A. será referido como el “Fiduciario”.

Las oficinas del Fideicomitente **F.C. INMOBILIARIA, S.A** están ubicadas en edificio Grupo Los Pueblos, Calle Ramon H. Jurado, Paitilla, Panamá.

El Fideicomiso es administrado por orden del Fideicomitente, y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(a) Objeto del fideicomiso

El objeto del Fideicomiso es establecer un patrimonio separado para garantizar a los Beneficiarios Primarios de la Serie A, el pago de todas las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar, El Fideicomitente, según los términos y condiciones de los Bonos.



FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(1) Información general, continuación

El Fideicomitente Emisor realizó emisión y oferta pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos Serie A, cuyo registro fue debidamente autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 410-21 del 26 de agosto de 2021 y sin registro de modificación a los términos y condiciones de la misma, y listada en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., hasta la suma máxima de B/.13,000,000. La Serie A fue emitida por B/13,000,000 el 31 de enero de 2022.

A continuación, se presenta el plan de pagos de esta serie garantizado por el Fideicomiso de Garantía.

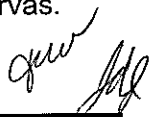
<u>Término</u>	<u>Descripción</u>
Tasa de Interés:	5% p.a.
Base de cálculo:	Días transcurridos entre 360
Pago de interés:	Los intereses devengados serán pagaderos los 30 de cada trimestre, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre hasta su fecha de vencimiento o su redención anticipada.
Pago de capital:	El pago de capital será de acuerdo con el siguiente cronograma de pago.

Año	Amortización Anual
1	0%
2	0%
3	2%
4	5%
5	9%
6	13%
7	15%
8	17%
9	19%
10	20%

(b) Garantías del fideicomiso

Los bonos de la Serie A están garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía y administración con el Fiduciario y está compuesto por los siguientes activos:

- El efectivo disponible en las cuentas de concentración y en las cuentas de reservas.



Notas a los estados financieros

(1) Información general, continuación

- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre bienes inmuebles de propiedad de F.C. INMOBILIARIA, S.A., cuyo valor de mercado es determinado por un evaluador independiente aceptable al agente de pago.
- (c) *Cláusulas de incumplimiento*
- Incumplimiento en el pago de intereses y capital.
 - Si se incumpliera en la representación o garantía contenida bajo cualquiera de los Documentos de la Emisión sin remediación dentro del Periodo de Cura.
 - Si se incurriera en algún evento de incumplimiento bajo otro contrato de crédito bajo un monto superior a B/. 5,000,000, que tuviera como consecuencia que la deuda fuese declarada como de plazo vencido o se aceleren las obligaciones de pago contraídas por el Emisor bajo dicho contrato ("Cross Default").
 - Si se decreta la quiebra o insolvencia del Emisor.
 - Si el Emisor faltase al cumplimiento o pago de una sentencia final y definitiva u otras órdenes judiciales de que fuesen sujeto, ya tomadas en forma individual o conjunta, superior a los B/.5,000,000.
 - Si se decreta o ejecuta un embargo o procedimiento similar sobre cualquiera de los activos del Emisor por un monto igual o superior B/.5,000,000, y dicho proceso no es afianzado dentro del Periodo de Cura a partir de la fecha de dicho embargo o procedimiento.
 - Si el Emisor viola alguna disposición legal vigente de la República de Panamá siempre y cuando afecta la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones detalladas en el presente Prospecto Informativo.
- (d) *Deberes del Fiduciario*
- Aceptar y mantener durante toda la vigencia de la Emisión, las Primeras Hipotecas y Anticresis que se constituyan a su favor a título fiduciario mediante escritura pública, sobre los Bienes Inmuebles y sus mejoras.
 - Aceptar y mantener la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento según Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento.
 - Aceptar el endoso de las pólizas de seguros por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de mercado de las mejoras, o el cien por ciento (100%) de la suma adeudada a los acreedores, que reflejen los libros del Agente de Pago, Registro y Transferencia, en la fecha de renovación de las pólizas.
 - Aperturar, mantener y administrar las Cuentas Fiduciarias.
 - Efectuar las transferencias a las Cuentas de Remanentes.
 - Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitados ante una Declaración de Vencimiento Anticipado.
 - Rendir cuenta al Fideicomitente, de su gestión administrativa de manera trimestral y al extinguirse el fideicomiso.

FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(1) Información general, continuación

- Dar al Fideicomitente acceso de consulta a las Cuentas Fiduciarias a través de Banca en Línea.
- Suministrar al Fideicomitente y Agente de Pago, la información sobre el Fideicomiso, que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el presente Contrato de Fideicomiso y la Ley.
- Enviar de forma trimestral al Fideicomitente, una certificación en la cual consten los bienes y derechos que constituyen los Bienes Fideicomitados.
- Entregar al Fideicomitente, la certificación suscrita por el contador público autorizado del Fideicomitente, los fondos correspondientes a la suma resultante de los impuestos aplicables y la comisión por venta.
- Remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre su gestión como Fiduciario u otra que conforme a la ley deba suministrar.
- Conservar los documentos de su gestión como Fiduciario.
- Ejecutar los poderes y responsabilidades de Fiduciario, tal como constituir apoderados judiciales para incoar los procesos judiciales que sean necesarios.
- Deducir de los Bienes Fideicomitados, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución judicial administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitados.
- Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier información relacionada al Fideicomiso, que sea requerida por Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie B de la Emisión.
- Informar a los Tenedores Registrados y a las Autoridades reguladoras si no se pudo realizar el pago de interés y/o capital.
- Informar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores y a los inversionistas en caso de incumplimiento del Fideicomitente con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del Fideicomiso.
- Cumplir con la diligencia debida las obligaciones que le impone este Contrato de Fideicomiso y la Ley.



FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(2) Políticas de contabilidad significativas

(a) Base de Contabilidad

El Fiduciario registra las transacciones del Fideicomiso según requerimientos de información financiera del **FIDEICOMISO FID. 002-2022-FAG**, utilizando la base de costo histórico.

Los estados financieros del Fideicomiso presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y como su moneda funcional.

(b) Activos en Fideicomiso

Los activos recibidos en fideicomiso se presentan al valor nominal o valor asignado en el contrato de fideicomiso.

(c) Depósitos en banco

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de activos. Para propósito del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende los depósitos a la vista colocados en bancos.

(d) Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de reporte, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera). El valor en libros se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el valor recuperable estimado.

(e) Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

(f) Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.



FIDEICOMISO FID. 001-2022-FAG
(Administrado por BANCO ALIADO, S. A.)

Notas a los estados financieros

(3) Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos en bancos corresponden a depósitos a la vista por B/.55,689 constituidos en Banco Aliado, S. A.

	<u>2022</u>
Cuenta Corriente de Concentración de Contratos de Arrendamiento	6,939
Cuenta Corriente de Reserva de intereses	<u>48,750</u>
Total	<u>55,689</u>

Conforme lo establece el contrato de fideicomiso el Fiduciario constituyó Depósitos a la Vista en BANCO ALIADO, S. A., detalladas a continuación:

- *Cuenta de Concentración de la Terminal de Transportes*, para depositar los flujos de los cánones de arrendamiento presentes y futuros, de los locales comerciales de la Terminal de Transporte que se encuentra ubicada en la Finca No. 303300700.
- *Cuenta de reserva de Capital e intereses* la cual contará con un aporte inicial por el monto correspondiente para el pago de los intereses de los doce (12) primeros meses de la emisión de Bonos de la Serie A.
- *Cuenta de Reserva de gastos de PH*, en la cual El Fideicomitente realizó un aporte inicial y los fondos fueron utilizados para cubrir los gastos operativos y de mantenimiento del PH.

El saldo de las cuentas bancarias fiduciarias, al 31 de diciembre de 2022, es B/.55,689.

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantiene derechos de primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en garantía, de la finca No. 303300700, con valor de mercado de B/.20,000,000 de acuerdo, a avalúo realizado por Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO) el 26 de junio de 2021.

Valor razonable de los bienes inmuebles en garantía

Los bienes inmuebles dados en garantía que mantiene el Fideicomiso se presentan a su valor razonable, que corresponde a su valor de avalúo No. AV-55-06-21 (A) de fecha 26 de junio de 2021, emitido por la empresa Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO).

(5) Impuestos sobre la Renta

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, están exentas del pago del impuesto sobre la renta las ganancias provenientes de fuente extranjeras, los intereses ganados sobre depósitos en bancos, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos y valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y los listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. De conformidad con las operaciones que realiza el Fideicomiso, no se espera que incurra con el pago de impuesto debido al carácter exento de dichas transacciones.

(6) Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



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 trece (13) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), 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 **OMAR DEFORT**, Varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho- setecientos treinta y uno - ciento setenta y tres (8-731-173), 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 veintidos (2022).
- 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

1 financiera y los resultados de las operaciones de **FC INMOBILIARIA, S.A.**, para el período
2 correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintidos (2022) al treinta y uno (31) de
3 diciembre de dos mil veintidos (2022). -----

4 D. Que los firmantes: -----
5 d1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.---
6 d2 Han diseñado los mecanismos de control interno que toda la información de importancia
7 sobre **FC INMOBILIARIA, S.A.**, Sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el
8 periodo en el que los reportes han sido preparados. -----
9 d3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90)
10 días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

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

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

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

20 e2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados
21 que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **FC INMOBILIARIA,**
22 **S.A.** -----

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

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



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 **CARLOS CALERO** con cédula de
4 identidad personal número ocho- novecientos cincuenta y ocho- mil quinientos ochenta y uno
5 (8-958-1581) ambos mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para
6 el cargo, la encontraron conforme, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la
7 firmaron todos para constancia, con los testigos, ante mí, el notario que doy fe.

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

9
10

11 **MARIE ALEJANDRA ORDOÑEZ CHEA**



12
13

14 **VIRNA IRENE ALVEO**



15

16 **OMAR DEFORT**



17
18 **TESTIGOS POR LA NOTARIA**

19
20

21 **CLIFFORD BERNARD**

22

23 **CARLOS CALERO**

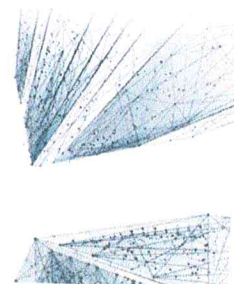
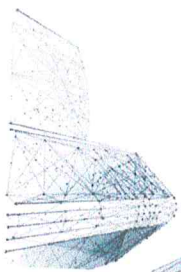
24 **LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR**
25 **Notario Público Sexto**





Informe de Calificación de Riesgo FC Inmobiliaria S.A.

PCR | PACIFIC
CREDIT
RATING



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

Comité No. 85/2022

Informe con EEFF auditados a diciembre 2021

Fecha de comité: 19 de agosto de 2022

Periodicidad de actualización: Anual

Sector Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis

Gabriel Sanada
gsanada@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-20	dic-21
Fecha de comité	08/08/2021	19/08/2022
Bonos Corporativos garantizados	A	A
Bonos Corporativos no garantizados	BBB+	BBB+
Perspectiva	Estable	Estable

Significado de la calificación

Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos 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 desmejorando 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

En comité de calificación de riesgo, PCR decidió mantener la calificación de ^{PA}A al Programa de Bonos Corporativos Rotativos Garantizados y de ^{PA}BBB+ Programa de Bonos Corporativos Rotativos No Garantizados de FC Inmobiliaria, S.A con perspectiva "estable", con información al 31 de diciembre de 2021. La calificación se fundamenta en el respaldo de las garantías y el inicio de operaciones con la finalización de la construcción de Federal Mall en junio 2021. La calificación considera los elevados costos de venta, generando pérdidas para el cierre del año y la capacidad del emisor para generar ingresos. Asimismo, la calificación también considera la trayectoria del emisor y su experiencia en el mercado inmobiliario.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Ajustada Cobertura:** Para 2021, FC Inmobiliaria proyectaba generar ingresos equivalentes a 1.5 veces los gastos financieros, sin embargo, a la fecha de análisis, los bonos aún no habían sido emitidos, por lo que la entidad no presentó gastos financieros, no obstante, se tuvo ingresos por B/.21 millones menos que lo proyectado, consecuencia de la venta de locales por debajo de su costo a accionistas y a Cinema Federal Mall. Los valores fueron emitidos en el 2022 en dos series, la serie "A" que se emitió el 31 de enero de 2022 y la serie "B", que fue emitida el 30 de junio de 2022. Es importante mencionar que los locales que no hayan sido vendidos pueden ser alquilados por parte del administrador.
- **Adecuada liquidez:** A la fecha de análisis, la compañía cuenta con activos corrientes por un monto de B/.151.6 millones, aumentando interanualmente en 22.6 veces, mientras que los pasivos corrientes totalizan B/.41.2 millones, dando una liquidez de 3.7 veces, y una liquidez inmediata ajustada del 27.6%. Por el lado de la solvencia, se cuenta con un pasivo superior al activo, consecuencia del patrimonio negativo por las pérdidas del periodo, por lo que la entidad no cuenta con solvencia.

- **Rentabilidad.** A diciembre 2021, FC Inmobiliaria registró una pérdida neta en libros por -B/. 15.7 millones, mayor en comparación al año anterior (diciembre 2020: -B/. 15.3 miles). El déficit en cuestión es consecuencia principalmente por el reducido precio en comparación con los costos, producto de la venta en pérdida de las tiendas ancla a algunos socios de la empresa, así como la venta en pérdida de otro espacio a "Cinema Properties Federal", como una estrategia para que este impulse la atracción tanto de clientes como de público. Para el 2022, se espera que los locales sean vendidos al precio de mercado.
- **Recuperación moderada del mercado inmobiliario:** Durante el año 2021, los sectores de la construcción e inmobiliario representaron 13.4% y 13.8% del Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá, respectivamente. Ambos habían mostrado un descenso en su crecimiento en 2019 y 2020, 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 15,000 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 Paitilla, 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.

Factores Clave

Los factores que podrían mejorar la calificación son:

- Aumento en los ingresos por encima de lo proyectando, mejorando la capacidad de pago de sus obligaciones.
- Aumento sostenido en la rentabilidad y el patrimonio para una mejora sostenida en la solvencia y endeudamiento patrimonial.

Los Factores que podrían desmejorar la calificación son:

- Generar pérdidas de manera sostenida que afecten los niveles de solvencia.
- No generar los flujos de ingresos suficientes para hacer frente a las obligaciones de la empresa.

Hechos Relevantes

- En el año 2021, se finalizó la construcción del edificio sede del centro comercial *Federal Mall*, por lo que la entidad comenzó con sus operaciones.

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 2021.
- **Emisión:** Prospecto Informativo del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, Informes de avance de obra, Avalúos.
- **Proyecciones:** Proyecciones Financieras de 2022 a 2026.

Contexto Económico

Para la economía mundial, se ha ralentizado a inicios del año, a medida que va avanzando las nuevas variantes del COVID-19 los países han tomado nuevamente las restricciones a la movilidad. Así como el encarecimiento de la energía, combustibles, y materias primas por causa de los factores geopolíticos entre Rusia y Ucrania, que podrá tener un impacto en la inflación y en las economías de Latinoamérica. Se prevé que el crecimiento mundial se modere de 5.9% en 2021 a 4.4% en 2022 según la perspectiva del Fondo Monetario Internacional. Por otro lado, se estima que continúe el aumento en la inflación debido a los cortes en las cadenas de suministros y los altos precios de energía/combustibles en el transcurso del 2022. Derivado de lo anterior, es importante que los países inicien y diseñen nuevas reformas con el fin de incrementar la inversión y promover el capital humano, y así poder revertir la desigualdad de ingresos y poder hacer frente a los desafíos que se encuentra actualmente el mundo.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), tuvo un crecimiento promedio para la región en el año 2021 de 6.2%, gracias a la baja base de comparación que constituyó el año 2020, la mayor movilidad y el favorable contexto externo. Sin embargo, la región enfrentará un 2022 muy complejo, debido a la persistencia e incertidumbre sobre la evolución de la pandemia, fuertes desaceleraciones del crecimiento, bajas inversiones. A pesar de esto, los países han demostrado crecimientos a lo largo del año 2021 y esperan que en el año 2022 las economías avanzadas y emergentes sigan progresando. En 2021, 11 países de América Latina y el Caribe recuperan los niveles de PIB previos a la pandemia. Y en lo que va del año 2022, se agregarían otros tres, de los 33 países que conforman la región. Por lo que se prevé una mejora a comparación al año 2020 tras su caída del producto Interno Bruto regional del 6,7% (excluyendo Venezuela), demostrando el crecimiento en el año 2021.

Según el Banco Mundial. Panamá cuenta con el desafío de reactivar el crecimiento y garantizar que los beneficios también lleguen a las zonas rurales y a los grupos tradicionalmente excluidos. Uno de los sectores más importantes para la economía panameña es el de construcción, donde se encuentra creciendo positivamente desde el año anterior, pero aun se encuentra por debajo del nivel que se encontraba antes de pandemia. En cuanto, los sectores económicos que presentaron un incremento mayor fueron la pesca (+51.3%), explotación de minas y canteras (+47.9%), construcción (+45.2%), actividades inmobiliarias, empresariales y de alquileres (+40%), otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios (39.4%) y hoteles y restaurantes (+38.5%) y en menores variaciones se encuentran los sectores como transporte, almacenamiento y comunicaciones, industrias manufactureras, suministro de electricidad gas y agua y comercio al por mayor y al por menor. Por otra parte, los sectores que continuaron con una tendencia negativa son: las actividades de servicios sociales y de salud privada (-8%) y la intermediación financiera (-0.7%), lo cual demuestra que la mayoría de los sectores económicos que componen el PIB de Panamá se encuentran en crecimiento.

A diciembre 2021, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registro un crecimiento de +16%, en comparación de junio 2020. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a junio 2021, presentó un aumento de +13.05% en comparación del mismo periodo del año 2020. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19.

Se espera que se continúe y sea efectivo el proceso de vacunación debido a que esto ayudaría a estabilizar la economía dentro del país, la atracción de nuevas inversiones para generar nuevos empleos. Así como la reactivación y la atracción de los turistas hacia el país. Por otro lado, se espera darle continuidad a las políticas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar el crecimiento que se va notando poco a poco en el país, así como apoyar la recuperación de actividades comerciales y económicas, sobre la micro y pequeñas empresas.

Contexto Sector

Para el periodo de diciembre 2021, según cifras preliminar del Instituto Nacional de estadística y Censo (INEC) el Valor Agregado Bruto de la construcción presentó un crecimiento de 31.6%, el comportamiento de este sector se sustenta por la ejecución de proyectos privados residenciales y la inversión pública en obras de infraestructura y programas de viviendas unifamiliares de interés social. En el cuarto trimestre, este sector mostró un aumento de 39.7%.

En el comparativo de aportes del sector construcción al PIB de Panamá, al tercer trimestre en el 2019 dicho aporte se ubicó en US\$ 1,155 millones, a la misma fecha en el 2020 (durante la pandemia) esta cifra disminuyó ubicándose en US\$ 450 millones y para el 2021 se colocó en US\$ 907 millones, el cual muestra una recuperación del sector respecto al año de la pandemia (2020), sin embargo, se encuentra por debajo de los niveles mostrados antes de la pandemia.

Por su parte, el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, según las cifras preliminares del INEC, el Valor Agregado Bruto de esta categoría económica registró una variación positiva de 7.2%, en donde las actividades inmobiliarias y empresarial de mercado mostraron un crecimiento de 11.9%, debido al comportamiento positivo de actividades de bienes propios, alquilados o de terceros; alquiler de transporte por vía terrestre, actividad de publicidad y otras actividades empresariales. Por su parte, la actividad inmobiliaria de uso final propio (propiedad de vivienda) su crecimiento fue de 3.0%. Para el cuarto trimestre, las categorías Inmobiliarias y empresariales crecieron 10.2%.

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.

El comportamiento de las actividades económicas en este periodo del 2021, se enmarcaron en las medidas de mitigación y el proceso de vacunación establecidas por el gobierno nacional, que han permitido que las autoridades sanitarias disminuyeran o eliminaran las restricciones que se habían establecido para la contención de la pandemia de COVID-19, con ello las actividades económicas iniciaron su proceso de recuperación después del impacto que generó esta pandemia

en el trimestre comparable de 2020, donde se registraron las mayores afectaciones a las actividades económicas dadas las restricciones de movilidad y cierres parciales de las operaciones de empresas y establecimientos en todo el país.

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. Adicional, durante los primeros meses del año en curso, la vivienda vertical se está recuperado. Los proyectos que estaban en preventa antes de la pandemia han continuado activos y varios han arrancado en construcción.

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 56 este Paitilla, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Gobierno Corporativo

A la fecha de análisis, el capital Inmobiliaria S.A. consta de comunes sin valor nominal. A directiva de la compañía se manera:

JUNTA DIRECTIVA

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

social autorizado de FC quinientas (500) acciones diciembre 2020 la junta compone de la siguiente

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

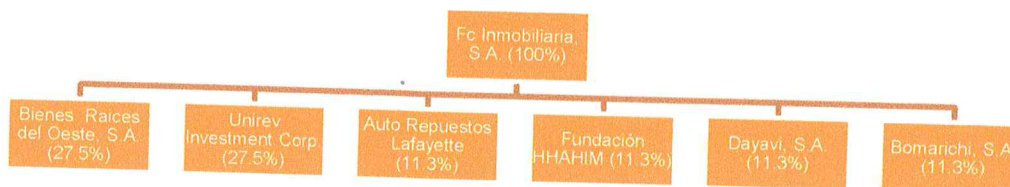
Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

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 2021, la composición accionaria de FC se detalla de la siguiente manera:

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

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."

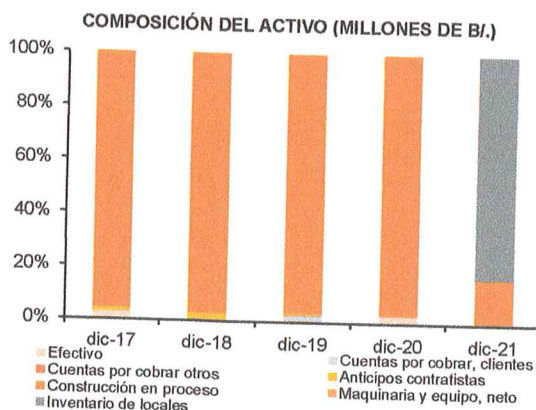
Y su visión: "Potenciar el Talento humano, crear y mantener un ambiente laboral en armonía, comprometidos con la ética, honestidad, calidad, excelencia, trabajo en equipo, prudencia, dedicación y responsabilidad en todo nuestro actuar."

Análisis Financiero¹

Activos

A diciembre de 2021, se dio un cambio en la estructura de los activos consecuencia de la finalización de la obra, por lo que la construcción en proceso pasó a ser registrado como inventario de locales para la venta, por un monto de B/. 146.3 millones, y compone el 80.3% del total de activo.

El resto de los activos se compusieron de la construcción en proceso por B/. 29.5 millones reduciendo anualmente en 83.9%, y correspondiente a la estación de transporte; por otro lado, las cuentas por cobrar a clientes totalizan B/.4.4 millones y componen el 2.4% del total de activo.



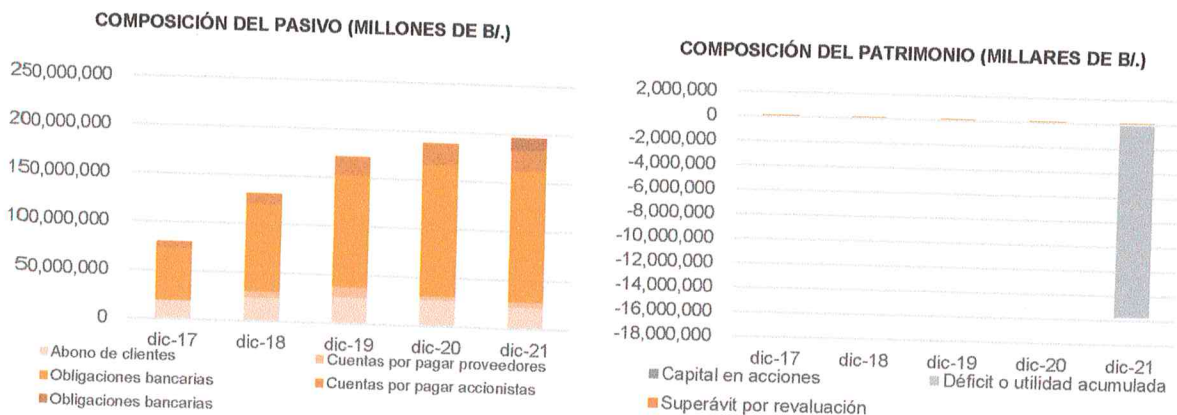
Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

Pasivos y Patrimonio

A diciembre de 2021, los pasivos de la compañía totalizaron B/. 197.8 millones, registrando un incremento interanual de B/. 7.7 millones (+4.0%), como resultado principalmente del aumento en sus obligaciones bancarias de corto plazo por un valor de B/ 12.0 millones y de las cuentas por pagar a proveedores en B/. 1.9 millones (+50.1%). Por otro lado, la cuenta de depósitos de clientes presentó una reducción de B/.4.4 millones (-15.1%), consecuencia de la entrega de la propiedad.

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

Por su parte, el patrimonio de FC Inmobiliaria, S.A., presentó un valor negativo de B/. -15.6 millones, consecuencia del aumento en el déficit acumulado tras la pérdida del periodo. El patrimonio se compuso de B/.10 miles en acciones comunes, B/.119.6 miles de superávit por revaluación y de -B/.15.7 millones correspondiente al déficit acumulado.



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

Resultados Financieros

A la fecha de análisis, FC Inmobiliaria proyectaba obtener un margen de B/.6.7 millones, sin embargo, registró ventas de locales por un monto de B/.28 millones, mientras que los costos de estos totalizaron B/.43.9 millones, resultando en un margen de -B/.15.9 millones. Esta venta en pérdida se da como consecuencia del precio pactado previamente con socios en el caso de 6 locales, mientras que por otro lado, como una medida estratégica, se vendió una propiedad a "Cinema Properties Federal" en pérdida buscando que este cliente atraiga tanto público como a otros clientes, por lo que se trata de una estrategia para promover el proyecto.

Por otro lado, se obtuvo también ingresos correspondientes al alquiler de locales y derecho de utilización de locales por un monto de B/.1.4 millones, mientras que los gastos generales y administrativos fueron por un monto de B/.47.2 miles. Producto principalmente de los costos de ventas, el déficit del ejercicio se posicionó en B/.15.6 millones, 986 veces más que en 2020.

Rentabilidad

A diciembre 2021, FC Inmobiliaria registró pérdidas netas por un monto de B/.15.6 millones, esto consecuencia de que, aunque presentó ventas por B/.28 millones, los costos de ventas totalizaron B/.15.9 millones más, lo que provocó el déficit en cuestión. Dicha venta en pérdida se da como consecuencia de la venta de locales con precio inferior a socios de la empresa, así como la venta del local a Cinema Properties Federal, S.A., como una medida estratégica para la atracción de clientes, ya que se trata de un negocio que atrae público. En consideración de lo anterior, los indicadores de rentabilidad no son relevantes, ya que el periodo cerró en déficit, y la empresa no generó beneficios en los periodos previos.

Liquidez y Flujo de Efectivo

Para la fecha de análisis, los activos corrientes de la compañía ascendieron a B/.151.6 millones (+22.6 veces), los cuales representaron el 83.2% del total de los activos, y están estructurados por el inventario de locales (B/.146.3 millones); las cuentas por cobrar a clientes por un valor total de B/.4.4 millones. Asimismo, en lo que respecta a los pasivos corrientes, estos se situaron en B/.41.2 millones, presentando un incremento interanual de 27% (diciembre 2020: B/.32 millones), producto principalmente de la adquisición de obligaciones bancarias de corto plazo. Derivado de lo anterior, se produjo un incremento considerable en la razón circulante, pasando 1.1 a 3.7 veces, lo cual, permite a la empresa poseer una mayor liquidez para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo. Por otro lado, la liquidez inmediata² presentó un valor de 12.8%, reduciendo en 7.1 puntos porcentuales interanualmente.

Por su parte, el capital de trabajo³ aumentó considerablemente pasando de B/.637 miles en diciembre 2020 a B/.110.3 millones en la fecha de análisis, guiado principalmente por el aumento en el inventario de locales, así como en las cuentas por cobrar a clientes. Respecto al efectivo, este presentó una contracción significativa al pasar de B/.4.4 millones en diciembre 2020 a B/.45.9 miles a la fecha de análisis, consecuencia de las pérdidas generadas en las actividades de operación durante el periodo.

EVOLUCIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO

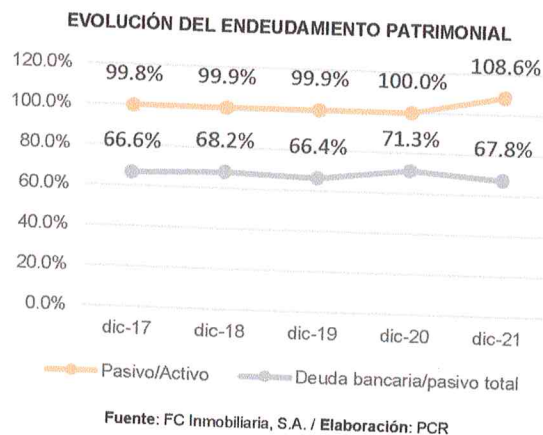
² (Activo Corriente – Inventario) / Pasivo Corriente

³ Pasivo Corriente – Activo Corriente



Solvencia y Endeudamiento

Con respecto al patrimonio, disminuyó en B/.15.7 millones (-172.3 veces), debido al déficit del periodo situándose a la fecha de análisis en B/. -15.6 millones (diciembre 2020: B/. 91 miles). Por otro lado, el pasivo aumentó en B/. 7.7 millones (+4.0%), principalmente por el aumento en la deuda bancaria, incrementando en B/. 10.5 millones interanualmente (+7.7%). En su efecto, el ratio del pasivo sobre el activo se ubicó en 1.09 veces, superior al año anterior (diciembre 2020: 100%), debido a que el patrimonio es negativo producto de la pérdida del periodo y que previo a ello era bajo. En lo que respecta al índice de la deuda bancaria sobre el pasivo total, el mismo se situó en 73.9%, con incremento respecto al año anterior, consecuencia de la utilización de la línea de crédito para el periodo en curso (diciembre 2020: 71.3%).



Instrumento calificado

Bonos Corporativos Rotativos

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

	Características
Emisor	F.C. Inmobiliaria, S.A.
Estructurador	Prival Bank, S.A.
Tipo de Valor	Programa Rotativo de Bonos Corporativos.
Monto	El monto del programa será hasta por ciento ochenta millones de dólares (US\$180,000,000.00).
Plazo	10 años
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América
Uso de fondos	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
Precio	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.
Pago de capital	Una vez transcurrido el periodo de gracia, si lo hubiere, el Saldo Insoluto 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 Hábiles 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
Garantías	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.
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Prival Bank, S.A.
Agente Fiduciario	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.

Detalle de los Bonos en circulación

FC Inmobiliaria, al cierre de 2021, no contaba con bonos en circulación, sino que las series "A" y "B" fueron colocadas durante el año 2021, iniciando por la serie "A", que fue colocada el 31 de enero de 2022 por un monto de B/.13 millones, y que devenga una tasa anual del 5%, con vencimiento el 31 de enero de 2032, seguido por la serie "B", colocada el 30 de junio de 2022 por un monto de B/.120 millones, y cuya tasa de interés es del 4% y con vencimiento al 30 de junio de 2029.

Nombre de la serie	Monto emitido	Tasa de interés	Periodicidad de pago	Fecha de emisión	Vencimiento
serie A	13,000,000.00	5%	trimestral	31/01/2022	31/01/2032
serie B	120,000,000.00	4%	trimestral	30/06/2022	30/06/2029

Fuente: FC Inmobiliaria / Elaboración: PCR

Proyecciones Financieras

FC Inmobiliaria, S.A. realizó proyecciones hasta el 2029, bajo el supuesto que se emitiría 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 54,416m² 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 m². 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 1,943m² 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 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.

A la revisión, los flujos reales fueron significativamente inferiores a los proyectados, consecuencia principalmente de la venta en pérdida de locales a socios y a Federal Cinema Properties como estrategia para atraer público y así captar clientes. De igual forma, durante el periodo, los gastos financieros fueron superiores debido a que los bonos aún no habían sido colocados, por lo que los intereses correspondieron a préstamos bancarios, lo que hace que sean más elevados.

	Proyecciones						
	2021 (real)	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P
Ingresos	- 14,557,865	6,652,334	27,859,952	39,757,223	32,616,173	26,588,692	20,427,682
Venta	-15,924,025	3,438,280	21,980,431	35,169,065	29,368,421	24,436,345	19,156,130
Alquiler	1,366,160	3,214,054	5,879,521	4,588,158	3,247,752	2,152,346	1,271,552
Gastos de operación							
Gastos	47,174	160,703	293,976	229,408	162,388	107,617	63,578
Flujo de caja operativo	- 14,605,039	6,491,631	27,565,976	39,527,816	32,453,785	26,481,074	20,364,104
Caja Inicial		-	1,666,411	6,059,749	12,376,781	17,508,131	21,376,625
Amortización de deuda		2,850,208	18,220,975	29,196,011	24,436,287	20,673,596	16,521,954
Intereses	2,781,587	1,975,011	4,951,664	4,014,772	2,886,148	1,938,985	1,159,417
Flujo de caja consolidado	-5,621,969	1,666,411	6,059,749	12,376,781	17,508,131	21,376,625	24,059,358
Flujo de caja/gastos financieros	-5.3	1.3	1.3	1.4	1.6	1.9	2.4

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

Tomando en cuenta los supuestos anteriores, PCR realizó un análisis de sensibilidad considerando los supuestos anteriores, y se buscó un escenario en el cual, se tuviera una cobertura ajustada de la deuda durante el año 2022, y fue determinado que en el caso que el margen de ventas se redujera en un 20%, la cobertura de los compromisos financieros llegaría a tener un valor de 1, por lo que, la empresa debe mantener como mínimo un margen de ventas superior al 80% de lo proyectado para poder cubrir con los compromisos relacionados con los bonos corporativos, sin embargo, para los años siguientes este margen tendría que tomar un valor superior, de lo contrario, el flujo sería insuficiente para cumplir con las obligaciones.

Análisis de Sensibilidad

	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P
Ingresos	23,485,847	32,758,580	26,771,857	21,725,859	16,615,612	14,119,634	5,637,047
Venta	17,606,325	28,170,421	23,524,105	19,573,513	15,344,060	13,573,592	5,606,499
Alquiler	5,879,521	4,588,158	3,247,752	2,152,346	1,271,552	546,042	30,548
Gastos de operación							
Gastos	293,976	229,408	162,388	107,617	63,578	27,302	1,527
Flujo de caja operativo	23,191,871	32,529,172	26,609,469	21,618,242	16,552,035	14,092,332	5,635,519
Caja inicial	982,194	1,001,425	319,814	- 393,152	- 1,387,491	- 2,516,828	- 4,002,739
Amortización de deuda	18,220,975	29,196,011	24,436,287	20,673,596	16,521,954	15,056,365	3,677,771
Intereses	4,951,664	4,014,772	2,886,148	1,938,985	1,159,417	521,878	36,413
Flujo de caja consolidado	1,001,425	319,814	- 393,152	- 1,387,491	- 2,516,828	- 4,002,739	- 2,081,404
Flujo de caja/gastos financieros	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	1.5

Fuente: FC Inmobiliaria / Elaboración: PCR

Anexos

BALANCE GENERAL					
Cifras en Balboas	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	2,278,912	274,952	145,994	5,667,906	45,937
Cuentas por cobrar, clientes	0	0	0	0	4,397,969
Cuentas por cobrar otros	0	0	272,022	272,022	272,022
Gastos pagados por anticipado	0	0	0	0	555,092
Inventario de locales	0	0	0	0	146,310,572
Anticipos contratistas	1,120,196	3,574,718	917,331	489,450	0
Total Activos Corrientes	3,399,108	3,849,670	1,335,347	6,429,378	151,581,592
Activos no corrientes					
Construcción en proceso	76,362,263	128,679,582	171,914,621	183,113,031	29,488,044
Maquinaria y equipo, neto	24,280	66,176	50,180	34,329	18,681
Gastos pagados por anticipado	0	2,850	195,837	234,989	0
Cuentas por cobrar afiliada	522,396	0	166,413	364,769	1,087,750
Depósitos en garantía	800	0	0	0	0
Total activos no Corrientes	76,909,739	128,748,608	172,327,051	183,747,118	30,594,475
Total de activos	80,308,847	132,598,278	173,662,398	190,176,496	182,176,067
Pasivos Corrientes					
Obligaciones bancarias	0.00	0.00	0.00	0	12,000,000
Cuentas por pagar proveedores	137,800	6,689,073	10,526,427	3,887,937	5,836,470
Gastos acumulados por pagar	2,084	2,914	8,776	1,978	7,388
Cuentas por pagar, retenciones contratistas	617,259	1,070,973	1,586,059	1,893,609	1,242,589
Arrendamiento financiero	0	12,405	9,631	8,355	8,206
Total pasivos corrientes	757,143	7,775,365	12,130,893	5,791,879	19,111,351
Pasivos no Corrientes					
Obligaciones bancarias	53,401,987	90,379,408	115,245,311	135,577,719	134,049,757
Cuentas por pagar accionistas	6,725,650	10,708,234	19,210,106	22,210,106	22,475,400
Cuentas por pagar, relacionadas	2,344	877	90	144	332
Arrendamiento financiero	0	33,624	26,105	22,647	0
Depósitos de clientes	19,291,181	23,577,954	26,943,073	26,483,032	22,122,628
Total pasivos no corrientes	79,421,162	124,700,097	161,424,685	184,293,648	178,648,117
Total pasivos	80,178,305	132,475,462	173,555,578	190,085,527	197,759,468
Capital en acciones	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Déficit o utilidad acumulada	1,063	-6,663	-22,659	-38,510	-15,712,880
Superávit por revaluación	119,632	119,632	119,632	119,632	119,632
Impuesto complementario	-153	-153	-153	-153	-153
Total Patrimonio	130,542	122,816	106,820	90,969	-15,583,401
Total pasivo y patrimonio	80,308,847	132,598,278	173,662,398	190,176,496	182,176,067

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

ESTADO DE RESULTADOS

Cifras en Balboas	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Ventas de Locales	0	0	0	0	27,978,310
Costo de Ventas	0	0	0	0	-43,902,335
Total de ingresos	0	0	0	0	-15,924,025
Honorarios profesionales	0	0	0	22,655	9,000
Depreciación	5,389	7,726	15,996	15,851	15,648
Total de gastos generales y administrativos	5,389	7,726	15,996	43,731	25,321
Otros ingresos	0	0	0	73,205	1,366,160
Gastos financieros	0	0	0	-45,325	0
Total otros ingresos	0	0	0	28	1,366.2
Utilidad (pérdida) antes de impuesto	-5,389	-7,726	-15,996	-15,851	-14,583,186
Impuesto sobre la renta	0	0	0	0	1,055,914
Utilidad (pérdida) neta	-5,389	-7,726	-15,996	-15,851	-15,639,100

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

INDICADORES FINANCIEROS

Ratios Financieros	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Rentabilidad					
ROE	-4.1%	-6.3%	-15.0%	-17.4%	-100.4%
ROA	0.0%	-0.01%	-0.01%	-0.01%	-8.6%
Liquidez					
Capital de Trabajo	2,642	-3,926	-10,796	637	132,470
Razón Circulante	448.9%	49.5%	11.0%	19.0%	367.6%
Solvencia					
Pasivo/Activo	99.8%	99.9%	99.9%	100.0%	108.6%
Solvencia patrimonial (activo/patrimonio)	615.2	1079.7	1625.8	2090.6	-11.7
Endeudamiento patrimonial	61419.5%	1078.7	1624.8	2089.6	-12.7
Deuda bancaria/pasivo total	66.6%	68.2%	66.4%	71.3%	67.8%

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.