

FC INMOBILIARIA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: FC INMOBILIARIA, S.A.
R.U.C. 333954-1-417872

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS

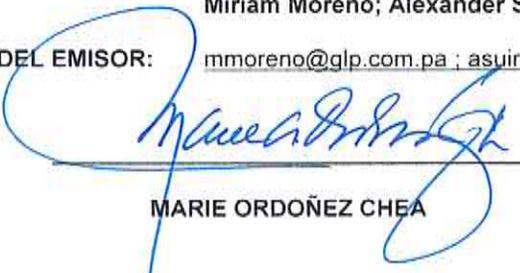
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804

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 ; asaira@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL: 
MARIE ORDOÑEZ CHEA

Presentamos este formulario de Información Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1,999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.



I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(en balboas)	31-mar-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	8,813	45,937
Cuentas por Cobrar Clientes	230,278	4,397,969
Cuentas por Cobrar otros	1,089,076	272,022
Inventario de Locales	113,315,988	146,310,572
Gastos pagados por anticipado	2,786,182	555,092
	<u>117,430,337</u>	<u>151,581,592</u>
Pasivos corrientes		
Sobregiro	582	
Arrendamiento Leasing	1,200	8,206
Cuentas por pagar Proveedores	5,790,120	5,853,168
Cuentas por pagar Otros	16,698	
Retenciones por Pagar	1,242,589	1,242,589
ITBMS, por Pagar	1,031	7,388
Abono de Clientes	13,733,772	22,122,628
	<u>20,785,992</u>	<u>29,233,979</u>
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	5.65	5.19

La compañía cuenta con un nivel de liquidez razonable al 31 de marzo 2022. la razón corriente refleja un índice de 5.19 % en diciembre 2021, para el primer trimestre año 2022 se muestra en 5.65 % en diciembre. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 5.6 a 1

Al 31 de marzo 2022, hay un total de B/. 8,813 se encuentra disponible de forma liquida, para hacerle frente a sus compromisos corrientes, los mismos se encuentran depositados en cuentas bancarias de instituciones de prestigio. Prival Bank, Banco Aliado y Banistmo

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-mar-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Pasivos	171,100,279	197,759,468
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	(21,761,460)	(15,712,880)
Superavit Por Revaluación	119,632	119,632
Impuesto Complementario	(153)	(153)
Total del Recurso de Capital	<u>(21,631,981)</u>	<u>(15,583,401)</u>

El patrimonio de la Compañía al 31 de marzo 2022 reflejaba un valor de B/. (21,631,981) conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y perdidas acumuladas por un valor de 21,761,460, Superavit por Revaluación por B/. 119,632 e Impuesto complementario por un valor de (153). Los pasivos totalizan B/. 171,100,279 conformados por arrendamientos y Prestamo pagar por un valor de B/. 114,794,240. Bonos por pagar al 31 de marzo 2022 por un valor de B/. 13,000,000; cuentas de accionistas B/. 22,520,365; cuentas por pagar Abonos recibidos de clientes por B/. 13,733,772 y cuentas por pagar a Proveedores B/. 5,790,120.

Al 31 de marzo 2022, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, el mismo valor que termino en diciembre 2021, El principal pasivo que mantiene la compañía es el prestamo B/. 114,789,634 y Bonos por B/. 13,000,000. Estos pasivos serán servidos por las ventas de locales que se generen a partir del traspaso por ventas en Federal Mall

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-mar-22	31-mar-21
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Alquiler	68,539	
Derecho de Utilizacion	2,862	
Venta de Locales	27,035,690	
	<u>27,107,091</u>	0
Costos	33,099,602	
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	52,157	
Gasto de Depreciación	3,912	3,912
	<u>56,069</u>	<u>3,912</u>
Utilidad neta antes de impuestos	(6,048,580)	(3,912)
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	<u>(6,048,580)</u>	<u>(3,912)</u>

El trimestre terminado el 31 de marzo 2022 los ingresos hacen un total de B/. 27,107,091 producto de la venta de locales, Alquiler y Derecho de Utilizacion. El Costo de venta de Locales asciende a B/. 33,099,602, Los gastos asociados para el mismo periodo suman un total de B/. 56,069. estos se componen de gastos administrativos por un valor de B/. 52,157 y Gastos Depreciacion y Amortizacion por B/. 3,912 Generando como resultado una perdida de B/. 6,048,580 por los tres meses transcurridos al 31 de marzo 2022

Se observo que los Ingresos incrementan en relación al año anterior, en su principal ítems, Ingresos por venta de locales comerciales, las primeras ventas se registraron a partir de septiembre 2021, se espero un incremento en los proximos meses producto de la entrega de Locales comerciales de todas las transacciones que se vayan finiquitando en el nuevo proyecto.

D. Análisis de Perspectivas

El Emisor termino la Etapa a mediados de Junio 2021, el mismo comenzara a percibir ingresos productos de los alquileres y las ventas de sus locales comerciales.



III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos del trimestre finalizado el 31 de marzo de 2022 se encuentran adjuntos a este informe como Anexo No.1.

IV PARTE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del fiduciario PRIVAL TRUST, S.A. al 31 marzo de 2022 como Anexo No 2.

V PARTE

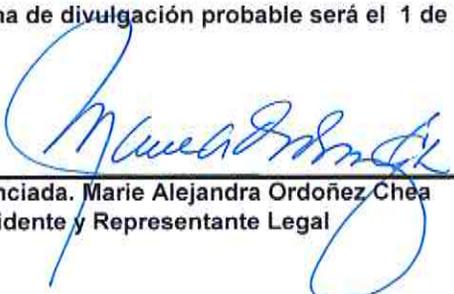
DIVULGACION

1 Divulgación

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al publico en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

2 Fecha de divulgación

La fecha de divulgación probable será el 1 de Junio de 2022



Licenciada. Marie Alejandra Ordoñez Chea
Presidente y Representante Legal



F.C. INMOBILIARIA, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
31 de Marzo 2021

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



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **F. C. INMOBILIARIA, S. A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2022 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de tres meses terminados al 31 de marzo 2022, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacionales de Contabilidad No. 34 – Información financiera intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios, de manera que estos estén libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros intermedios 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 si los estados financieros intermedios 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 de la Compañía, 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 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 **F. C. INMOBILIARIA, S. A.**, al 31 de marzo del 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lic. Alexander Saira
C.P.A. # 584-2016



LIC. ALEXANDER SUIRA
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO
IDONEIDAD No. 584-2016
R.U.C. 4-293-442 D.V. 38



F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Contenido

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 – 13

INFORMACIÓN ADICIONAL

- Anexo 1 – Inventario de Locales
 - Anexo 2 – Construcciones en Proceso
 - Anexo 3 – Cuentas por pagar Proveedores
-

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Situación Financiera 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	Marzo 2022 No Auditado	Diciembre 2021 Auditado
<i>Activos circulantes:</i>			
Efectivo	4	8,813	45,937
Cuentas por cobrar Clientes		230,278	4,397,969
Cuentas por cobrar Otros		1,089,076	272,022
Inventario de Locales	5	113,315,988	146,310,572
Gastos pagos por anticipados		2,786,182	555,092
Total de activos corrientes		117,430,337	151,581,592
<i>Activos no circulantes:</i>			
Maquinaria y Equipo Neto	6	14,769	18,681
Construcción en proceso	7	30,883,581	29,488,044
Cuentas por cobrar afiliada	8	1,139,611	1,087,750
Total activos no corrientes		32,037,961	30,594,475
TOTAL de los activos		149,468,298	182,176,067
PASIVOS			
<i>Pasivos corrientes:</i>			
Sobregiro bancario - Banistmo		582	
Arrendamiento (leasing)	13	1,200	8,206
Cuentas por pagar proveedores	9	5,790,120	5,853,168
Cuentas por pagar Otros		16,698	
Retenidos por pagar	10	1,242,589	1,242,589
ITBMS por pagar		1,031	7,388
Abono de clientes		13,733,772	22,122,628
Total de pasivos corrientes		20,785,992	29,233,979
<i>Pasivos a largo plazo:</i>			
Arrendamiento (leasing)	13	3,406	-
Préstamo por pagar	11	114,789,634	146,049,757
Bonos Por Pagar	12	13,000,000	
Cuentas por pagar, relacionadas	8	882	332
Cuentas por pagar, accionistas	14	22,520,365	22,475,400
Total pasivos a largo plazo		150,314,287	168,525,489
TOTAL de los pasivos		171,100,279	197,759,468
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital en Acciones	15	10,000	10,000
Utilidad (Pérdida) acumulada		(21,761,460)	(15,712,880)
Superávit por revaluación		119,632	119,632
Impuesto Complementario		(153)	(153)
TOTAL del patrimonio de los accionistas		(21,631,981)	(15,583,400)
TOTAL de pasivos y patrimonio de los accionistas		149,468,298	182,176,068

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Estado de Resultados Integrales
Periodo de 3 meses al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

<u>INGRESOS</u>	<u>TRIMESTRE</u>		<u>ACUMULADO</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Alquiler de Locales	68,539		68,539	
Derecho de utilización - Locales Comerciales	2,862		2,862	
Venta de Locales	<u>27,035,690</u>	<u> </u>	<u>27,035,690</u>	<u> </u>
Total de ingresos	<u>27,107,091</u>	<u>-</u>	<u>27,107,091</u>	<u> </u>
<u>COSTOS</u>				
Costos de Ventas	32,828,327		32,828,327	
Costos de Impuesto de Ganancia de Capital	<u>271,275</u>	<u> </u>	<u>271,275</u>	<u> </u>
Total de Costos	<u>33,099,602</u>	<u>-</u>	<u>33,099,602</u>	<u>-</u>
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES</u>				
Gastos administrativos (anexo 2)	52,157		52,157	
Gastos de depreciación y amortización (anexo 2)	<u>3,912</u>	<u>3,912</u>	<u>3,912</u>	<u>3,912</u>
TOTAL gastos administrativos y generales	<u>56,069</u>	<u>3,912</u>	<u>56,069</u>	<u>3,912</u>
Perdida neta del periodo	<u>(6,048,580)</u>	<u>(3,912)</u>	<u>(6,048,580)</u>	<u>(3,912)</u>

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	Perdida acumuladas	Capital	Impuesto complementario	Superávit por Revaluación	Total Patrimonio de Accionistas
Patrimonio de los Accionistas					
Saldo a Diciembre 31, 2021	(15,712,880)	10,000	(153)	119,632	(15,583,400)
Utilidad (Perdida) neta del periodo (Marzo 31, 2022)	(6,048,580)				(6,048,580)
Total Patrimonio de Accionistas	(21,761,460)	10,000	(152.51)	119,632	(21,631,981)

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

Flujos de Efectivo por Actividades de Operación

Perdida acumulada	(6,044,668)
Depreciación	6 <u>3,912</u>

Cambios netos en activos y pasivos de operación:

Cuentas por cobrar Clientes	4,167,691
Cuentas por cobrar Otros	(817,054)
Cuentas por pagar Otros	16,698
Cuentas por cobrar afiliada	(51,861)
Inventario de Locales	32,994,585
Gastos pagos por anticipados	(2,231,090)
Abono de clientes	(8,388,856)
Cuentas por pagar proveedores	(63,048)
Arrendamiento (leasing)	(7,006)

Efectivo neto provisto por actividades de operación **19,579,302**

Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión

Construcción en Proceso	(1,399,449)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(1,399,449)</u>

Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento

Cuentas por pagar varias	(6,357)
Prestamo por pagar	(31,260,123)
Intereses Por Pagar	13,000,000
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(18,216,977)</u>

Aumento neto de efectivo (37,124)

Efectivo al inicio del año 45,937

Efectivo a Marzo 31, 2022 **8,813**

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

F.C. INMOBILIARIA, S.A. Es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°5,239 del 21 de mayo de 2002 de la octava del circuito de Panamá.

Al 31 de Marzo de 2022, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente	Marie Ordoñez
Secretario	Virna Irene Alveo
Tesorero	Alberto Vallarino

Operaciones

F. C. INMOBILIARIA, S.A., se dedica principalmente al desarrollo inmobiliario. Actualmente construye el Centro Comercial Federal Mall y la Terminal de Transporte de Chiriquí.

Las oficinas administrativas de la Compañía se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 a este, Panamá.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación a los periodos anteriores.

Base de preparación

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República de Panamá. Requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 3.

Unidad monetaria

Los estados financieros están expresados 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 (US\$) de los Estados Unidos de América.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo, que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas y los sobregiros bancarios exigibles en cualquier momento por el banco.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Propiedad y revaluación, neto

La propiedad y revaluación, neto está registrado al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición de las mejoras, maquinarias, mobiliarios y equipos son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingreso o gasto en el periodo en que se incurren.

Construcción en proceso

La construcción en proceso corresponde a desembolsos incurridos en la ejecución del proyecto según lo establecido en el contrato. Los costos en construcción y costos administrativos del proyecto en proceso serán aplicados a las mejoras a medida que entreguen cada nivel.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento de los ingresos

Ventas

La Compañía reconoce sus ingresos cuando sus lotes son entregados y el derecho de propiedad sobre los mismos es transferido al comprador, utilizando el método de devengado. Las ventas se presentan netas de descuentos y devoluciones.

3. Estimaciones contables y supuestos críticos

Las Compañías realizan ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten abajo.

Juicios

a. Vida útil de propiedad y Revaluación

Las propiedades, y revaluación son depreciados 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 combinado de resultados integrales en períodos específicos.

4. Efectivo

Al 31 de Marzo de 2022, los saldos en efectivo se presentaban así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caja menuda – Oficina	250	250
Caja menuda - Campo	100	100
Banistmo – Cta. Corriente		26,861
Prival Bank- Cta. Corriente	719	14,057
Prival Bank- Cta. Especial	2,006	2,006
Banco Aliado – Cta. Corriente	5,738	2,663
	<u>8,813</u>	<u>45,937</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

5. Inventario de Locales

Al 31 de Marzo de 2022, el inventario de locales se presenta de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inventario de Locales	<u>113,315,988</u>	<u>146,310,572</u>

6. Maquinaria y Equipo Neto

Al 31 de Marzo de 2022, la Maquinaria y Equipo se desglosan así:

	<u>2021</u>		<u>2022</u>	
	<u>Diciembre 31</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Descartes</u>	<u>Marzo 31</u>
Costo:				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	<u>78,250</u>			<u>78,250</u>
	<u>79,291</u>			<u>79,291</u>
Depreciación y amortización acumulada:				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	<u>59,569</u>	<u>3,912</u>		<u>63,481</u>
	<u>60,610</u>	<u>3,912</u>		<u>64,522</u>
	<u>18,681</u>	<u>(3,912)</u>		<u>14,769</u>

7. Construcción en proceso

Al 31 de marzo 2022, las construcciones en proceso se dividen en costos administrativos y se desglosa así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Costos directos-Federal Mall	-	
Costos directos- Estación de Transporte	13,494,056	13,490,846
Costos indirectos- Federal Mall	-	
Costos indirectos- Estación de Transporte	2,365,376	2,356,255
Costos administrativos	2,802,866	2,837,256
Costos de financiamiento- Est. de Transporte	9,599,188	8,181,592
Terreno	2,274,758	2,274,758

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

Revaluación de terreno	119,632	119,632
Torniquete	107,325	107,325
Carrusel	120,380	120,380
	<u>30,883,581</u>	<u>29,488,044</u>

La construcción en proceso corresponde a desembolsos incurridos en la ejecución del proyecto según lo establecido en el contrato. Los costos en construcción y costos administrativos del proyecto en proceso serán aplicados a las mejoras a medida que entreguen cada nivel. (Véase detalle de los costos de construcción y costos administrativos en el Anexo 1)

F.C. Inmobiliaria compro la finca 584 – 4501 en el año 2005, en el 2015 fue segregada naciendo la finca No. 30162030 – 4505, la cual a su vez segrego quedando de la siguiente manera:

Finca	Mts2	V. Catastral 2021	V. Catastral 2020
584	61,681.75	790,003	790,003
30162030	65,535.87	838,860	838,860
30330065	154,315.76		1,975,242
30330070	34,804.68	445,500	445,500
30330071	3,991.03	51,085	51,085
30330072	1,984.67	25,403	25,403
30330073	897.57	11,489	11,489
30330074	4,118.50	52,717	52,717
30330075	1,569.45	20,089	20,089
30330076	962.14	12,315	12,315
30330077	2,132.57	27,297	27,297
	TOTAL	2,274,758	4,250,000

8. Cuentas entre relacionadas

Al 31 de Diciembre 2021, las cuentas entre relacionadas se presentan de la siguiente manera:

Cuentas por Cobrar	2022	2021
Amco Construction Systems		
Estación Central de Transporte FM	152,450	118,502
P.H. Federal Mall	987,161	969,248
	<u>1,139,611</u>	<u>1,087,750</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

<u>Cuentas por pagar</u>		
Diseño y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	37	37
Corporación Los Pueblos	520	295
Tanara Panama Investment Inc.	<u>325</u>	<u>---</u>
-	<u>882</u>	<u>332</u>

9. Cuentas por pagar - Proveedores

Al 31 de Marzo de 2022, las cuentas por pagar proveedores se presentan de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores	<u>5,790,120</u>	<u>5,853,168</u>
	<u>5,790,120</u>	<u>5,853,168</u>

10. Retenidos por pagar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Constructora MECO, S.A.	25,760	25,760
Panavolt	550,984	550,984
Amco Construction System	-	-
Fire Protection	-	-
CORTESA	231,098	231,098
Tecniglass, S.A.	198,667	198,667
Suministros Centrales	50,735	50,735
Gestión Admin. De Obras y Conts.	17,086	17,086
Ininco, S.A.	-	-
MECSA	10,689	10,689
Tekne	20,009	20,009
Singapur Mang. Group	14,818	14,818
Copanac	117,824	117,824
Menos de 5,000	<u>4,919</u>	<u>4,919</u>
	<u>1,242,589</u>	<u>1,242,589</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

11. Prestamos por pagar

Al 31 de Marzo de 2022, los préstamos por pagar se presentan de la siguiente manera:

Línea de crédito rotativa para los costos directos de la construcción del Centro Comercial Federal Mall, a desarrollarse en David, Chiriquí, tasa de interés de 7.0 más Feci, con vencimiento en el 2021.

Préstamo Sindicado y Puente

Línea de Crédito Sindicada por un monto de B/. 135,000,000.00 para la construcción del Proyecto Federal Mall, con vencimiento el 31 de Marzo de 2022 y con una tasa de interés de 6.75% anual más FECI.

Se anexa Préstamo puente por B/. 12,000,000.00 resultando un total de B/. 147,000,000.00

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Prival Bank	18,511,111	18,511,111
Gobal Bank	1,333,333	1,333,333
Banistmo	16,321,422	16,321,422
Banvivienda	14,988,089	14,988,089
Banco Aliado	32,642,644	32,642,644
Capital Bank	10,880,948	10,880,948
Bicsa	10,871,079	10,871,079
Banco Lafise	5,440,473	5,440,473
St. Georges Bank	8,711,111	8,711,111
Mercantil Bank	5,444,444	5,444,444
Banco Ficohsa	3,264,284	3,264,284
Banco Banisi	1,632,142	1,632,142
Unibank	2,130,624	2,130,624
Bi-Bank	5,226,667	5,226,667
MetroBank	<u>5,869,796</u>	<u>5,869,796</u>
Total Desembolsos Prestamos	<u>143,268,170</u>	<u>143,268,170</u>
Intereses financieros por pagar		2,781,587
Abono a Préstamo	<u>(28,478,536)</u>	<u>-----</u>
Total de Préstamo por Pagar	<u>114,789,634</u>	<u>146,049,757</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

12. Bonos por pagar

Al 31 de Marzo de 2022, el saldo de bonos por pagar se detalla a continuación:

	<u>2022</u>
Bonos por pagar	<u>13,000,000</u>

Los Bonos por pagar provienen, de la Oferta Pública de la Serie A del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de F.C. Inmobiliaria, S.A. autorizada mediante resolución SMV No. 410 – 21 del 26 de agosto de 2021.

13. Arrendamiento Financiero Leasing

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arrendamiento Corriente	1,200	1,200
Arrendamiento No corriente	<u>3,406</u>	<u>7,006</u>
Total de Arrendamiento Financiero	<u>4,606</u>	<u>8,206</u>

Leasing para la compra de un pick up marca Isuzu año 2019 y un Can-Am año 2018, pagadero en letras mensuales de B/. 1,199.80.

14. Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de Marzo de 2022, el saldo de cuentas por pagar accionistas se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Grupo los Pueblos	6,046,923	6,046,923
Unirev. Invest. Corp.	5,092,584	5,067,853
Alberto Eskenazi	2,847,714	2,847,714
Marcos Irlaslam	2,847,714	2,847,714
Daniel Levy	2,837,714	2,827,480
Bolívar Vallarino	<u>2,847,714</u>	<u>2,847,714</u>
	<u>22,520,365</u>	<u>22,475,400</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

Al 31 de Marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

15. Capital en Acciones

Al 31 de Marzo de 2022, el saldo del capital en acciones se detalla a continuación:

	Acciones comunes		Valor Nom.	Total Capital
	Autorizadas	Emitidas		
Acciones Comunes	500	-	SVN	<u>10,0000</u>

16. Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones de rentas de F.C. INMOBILIARIA, S. A., por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre 2021, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbres e Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios ITBMS.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultare de la revisión.

La Administración ha decidido determinar su renta gravable al año fiscal en que se termine la obra, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No.170, Artículo 123, Acápites c.

17. Instrumentos financieros

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

- Cuentas por cobrar y por pagar - las cuentas por cobrar y por pagar son registradas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.
- Provisiones - la compañía en la actualidad no mantiene provisiones para cuentas de dudosos cobros.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

INFORMACIÓN ADICIONAL



F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción
31 de Marzo de 2022

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)

	2022	2021
Costos Directos - Estación de Transporte		
Trabajos previos a la construcción	223,752	223,752
Movimiento de tierra	712,903	712,903
Cbra Gris	3,838,919	3,838,919
Estacionamientos, area de carga y aceras	2,044,809	2,044,809
Ornato (Jardineria)	4,522	4,522
Infra pluvial, sanitaria, potable, contra incendio y electricidad	603,273	603,273
Iluminación en pasillos y estacionamientos	131,174	131,174
Sistema humedo contra incendio de los locales	1,122,912	1,122,912
Cubierta de techo autoportante	1,743,525	1,743,525
Limpieza permanente	15,657	15,657
Accesorios, acabados, vidrieras y food court	1,505,124	1,505,124
Sistema de aire acondicionado	163,747	163,747
Imprevistos	1,336,204	1,336,994
Estudios técnicos	27,250	23,250
Diseño de maqueta	3,224	3,224
Mantenimiento General	23	23
Planos	393	393
Topografía y agrimensura	3,663	3,663
Estudio de ordenamiento territorial	1,938	1,938
Estudio de suelo	7,365	7,365
Diseño del sistema de aire acondicionado	8	8
Movimiento de tierra	15	15
Indemnización ecológica	3,656	3,656
	13,494,056	13,490,846
Costos Indirectos		
Permisos	150,613	150,613
Administracion financiera y contable	897,500	897,500
ITBMS - Presupuesto	731,124	730,900
Otros gastos	138,813	134,813
Actividades Nuevas	117,197	117,197
Otras Actividades	330,129	325,232
	2,365,376	2,356,255
Costos Administrativos		
Utiles de Oficina	849	21
Copias de planos	7,118	7,316
Notaria - Registro Público - paz y salvo	120,886	119,656
Honorarios profesionales	54,563	54,563
Autenticaciones y agilizaciones	24,136	7,093
Impuesto de inmueble	359,916	359,906
Impuestos - Tesoro Nacional	577,531	384,827
Adecuación de construcción	990	990
Correo - courier	141	141
Misceláneos	23,061	20,065
ITBMS	43,800	41,406

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción
31 de Marzo de 2022

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)

	2022	2021
Timbres - paz y salvo	2,748	2,748
Multas y recargos	431	431
Publicidad	44,423	44,423
Alquileres	(204)	(204)
Fletes y acarreo	621	621
Transporte	2,831	2,831
Donaciones	10,475	10,475
Atención a clientes	11,899	11,612
Servicios Administrativos	9,000	9,000
Honorarios legales	255,272	988,235
Letreros y vallas	4,058	4,058
Gastos de organización	893	893
Comisiones - a Terceros	401,813	30,200
Mobiliario y Enseres	95,009	95,009
Contribución	857	857
Comisiones - ventas	97,091	97,091
Salarios y otras remuneraciones	19,712	19,712
Energía eléctrica	305,941	218,093
Agua - Tasa de aseo	(3,737)	(3,737)
Cuotas y suscripciones	553	553
Oficina administrativa	2,453	2,453
Viaticos	21,849	21,138
Seguridad	152,804	152,804
Papeleria e Impresos	2,899	2,899
Rep. Y Mant. Equipo Rodante	1,159	556
Seguros y Fianzas	141,772	121,264
Impuesto municipal	4,257	4,257
Inspecciones y Avaluos	3,000	3,000
	2,802,866	2,837,256
Otros Costos Indirectos de Financiamiento		
Intereses por financiamiento	8,997,397	7,635,768
Comisión por Estructuración - Prival Bank	112,500	112,500
Comisión por Desembolso y aperturas	407,783	358,357
Comision Banco Agente	43,335	36,915
Feci	28,135	28,135
Bancarios	10,038	9,917
	9,599,188	8,181,592
Terreno	2,274,758	2,274,758
Revaluacion de Terreno	119,632	119,632
Torniquetes	107,325	107,325
Carrusel	120,380	120,380
	2,622,095	2,622,095
	30,883,581	29,488,044

Total de Costos Construcción

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Gastos
31 de Marzo de 2022

Anexo 2

(Cifras en Balboas)

Gastos Administrativos	Marzo 2022	Marzo 2021
Rep y Mant - General	3,177	
Rep y Mant - Equipo de Computo	953	
Timbres	117	
Honorarios Profesionales	38,450	
Atenciones a Clientes	5,770	
Depreciacion	3,912	3,912
Miscelaneos	3,691	
Total Gastos de Administración	56,069	3,912



FIDEICOMISO No. 79
F.C. Inmobiliaria, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de marzo de 2022)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario, para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie A de la Emisión de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de F.C. Inmobiliaria, S.A., autorizada hasta por la suma de \$180,000,000.00 por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.410-21 de 26 de agosto de 2021, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar.

Emisor	Serie	Monto Original	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
F.C. Inmobiliaria, S.A.	A	\$13,000,00.00	31 de enero de 2022	31 de enero de 2032	10 años

Para garantizar la Series A como parte de la Emisión Pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de F.C. Inmobiliaria, S.A., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.410-21 de 26 de agosto de 2021, el total del patrimonio será administrado por un Fideicomiso, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

1. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio que F.C. Inmobiliaria, S.A. como Fideicomitente Emisor, constituirá a favor de EL FIDUCIARIO, Prival Trust, S.A. sobre los Bienes Inmuebles, como fiduciario del fideicomiso de garantía que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos de F. C. Inmobiliaria, S.A.

La primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio antes mencionada deberá quedar debidamente inscrita, en el Registro Público de Panamá a favor del Fiduciario, en un periodo no mayor de ciento veinte (120) días calendarios desde la fecha de oferta de la serie A, que en este caso fue el pasado 27 de enero de 2022.

2. Fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias
3. La cesión incondicional e irrevocable de la 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, irrevocable e incondicionalmente cedidos por el Fideicomitente Emisor a favor de El Fiduciario, derivados de las operaciones de la Terminal de Transporte.

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

I. Concentración de los Bienes Fideicomitados al cierre de la presente certificación:

Al cierre de la presente certificación, el Fideicomitente Emisor se encuentra en el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de oferta de la serie A, que en este caso fue el pasado 27 de enero de 2022.

II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitados a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

Nota: Al cierre de la presente certificación, el Fideicomitente Emisor se encuentra en el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de oferta de la serie A, que en este caso fue el pasado 27 de enero de 2022.

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Coberturas de Garantías:

De acuerdo a lo establecido en el Suplemento Informativo de la Serie A, sección Garantías, se establece que la Serie A no cuenta con un porcentaje de cobertura de garantía, por lo tanto al no estar obligado el Emisor a mantener límites en la cobertura de garantías, el valor de los bienes fideicomitados podrá ser inferior al monto de las obligaciones de pago de la emisión.

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

El Fideicomitente Emisor se encuentra en el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de oferta para la constitución de la Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio.

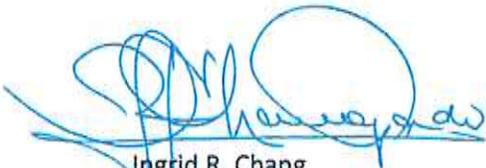
V. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación, a la fecha de la presente certificación, no se mantiene patrimonio del Fideicomiso para realizar la división correspondiente a esta condición de cobertura de garantías.

VI. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación, a la fecha de la presente certificación, no se mantiene patrimonio del Fideicomiso para realizar la división correspondiente a esta condición de cobertura de garantías.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de marzo de 2022.


Ingrid R. Chang
VP Legal y Fideicomisos


Leticia Oberto
Abogada de Fideicomisos

FIDEICOMISO No. 79
F.C. Inmobiliaria, S.A.
INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN FIDUCIARIA
(Al cierre del 31 de marzo de 2022)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario, para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie A de la Emisión de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de F.C. Inmobiliaria, S.A., autorizada hasta por la suma de \$180,000,000.00 por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.410-21 de 26 de agosto de 2021, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar.

Emisor	Serie	Monto Original	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
F.C. Inmobiliaria, S.A.	A	\$13,000,00.00	31 de enero de 2022	31 de enero de 2032	10 años

Para garantizar la Series A como parte de la emisión pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de F.C. Inmobiliaria, S.A., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.410-21 de 26 de agosto de 2021, el total del patrimonio será administrado por un Fideicomiso, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

1. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio que F.C. Inmobiliaria, S.A. como Fideicomitente Emisor, constituirá a favor de EL FIDUCIARIO, Prival Trust, S.A. sobre los Bienes Inmuebles, como fiduciario del fideicomiso de garantía que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos de F. C. Inmobiliaria, S.A.

La primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio antes mencionada deberá quedar debidamente inscrita, en el Registro Público de Panamá a favor del Fiduciario, en un periodo no mayor de ciento veinte (120) días calendarios desde la fecha de oferta de la serie A, que en este caso fue el pasado 27 de enero de 2022.

2. Fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias

3. La cesión incondicional e irrevocable de la 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, irrevocable e incondicionalmente cedidos por el Fideicomitente Emisor a favor del Fiduciario, derivados de las operaciones de la Terminal de Transporte.
4. Cualesquiera otros bienes que sean incorporados al Fideicomiso por parte de El Fideicomitente Emisor o un tercero con el fin de garantizar las obligaciones garantizadas, por por el Fideicomitente Emisor, con aceptación del Fiduciario y previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

A. SITUACION ADMINISTRATIVA

I. Concentración de los Bienes Fideicomitados al cierre del presente informe:

Al cierre del presente informe, el Fideicomitente Emisor se encuentra en el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de oferta de la serie A, que fue el pasado 27 de enero de 2022 para la constitución de la Primera Hipoteca y Anticresis sobre los bienes inmuebles a favor del Fiduciario y la constitución del contrato de fideicomiso de acuerdo a los términos y condiciones de la emisión.

II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitados a la fecha de cierre del presente informe:

- **Sin Fecha de Vencimiento**

No Aplica.

- **Con Fecha de Vencimiento**

Nota: Al cierre del presente informe, el Fideicomitente Emisor se encuentra en el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de oferta de la serie A, que en este caso fue el pasado 27 de enero de 2022, para la constitución de la primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio a favor del Fiduciario.

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha del presente informe:

Coberturas de Garantías:

De acuerdo a lo establecido en el Suplemento Informativo de la Serie A, sección Garantías, se establece que la Serie A no cuenta con un porcentaje de cobertura de garantía, por lo tanto al no estar obligado el Emisor a mantener límites en la cobertura de garantías, el valor de los bienes fideicomitidos podrá ser inferior al monto de las obligaciones de pago de la emisión.

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha del presente informe según el Prospecto Informativo:

El Fideicomitente Emisor se encuentra en el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de oferta para la constitución de la Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio.

V. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha del presente informe:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación, a la fecha del presente informe, no se mantiene patrimonio del Fideicomiso para realizar la división correspondiente a esta condición de cobertura de garantías.

VI. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha del presente informe:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación, a la fecha del presente informe, no se mantiene patrimonio del Fideicomiso para realizar la división correspondiente a esta condición de cobertura de garantías.

B. SITUACIÓN ECONÓMICA

A la fecha del presente informe el Fideicomiso no mantiene pendientes de pago facturas.

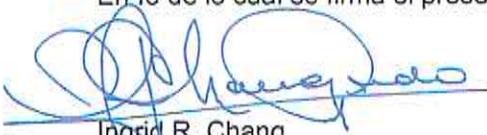
C. SITUACIÓN JURÍDICA

Al cierre del presente informe, el Fideicomitente Emisor se encuentra en el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de oferta de la serie A, que fue el pasado 27 de enero de 2022 para la constitución de la Primera Hipoteca y Anticresis sobre los bienes inmuebles a favor del Fiduciario y la constitución del contrato de fideicomiso de acuerdo a los términos y condiciones de la emisión.

D. SITUACIÓN CONTABLE

Adjuntamos para su referencia el Balance del Fideicomiso con la información de su Situación Contable.

En fe de lo cual se firma el presente informe, hoy 31 de marzo de 2022.



Ingrid R. Chang

VP Legal y Fideicomisos



Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos

