

FC INMOBILIARIA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO 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)	30-jun-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	4,253,277	45,937
Cuentas por Cobrar Clientes	533,941	4,397,969
Cuentas por Cobrar otros	9,380,630	272,022
Inventario de Locales	96,820,313	146,310,572
Gastos pagados por anticipado	1,604,273	555,092
	<u>112,592,434</u>	<u>151,581,592</u>
Pasivos corrientes		
Arrendamiento Leasing	1,007	8,206
Cuentas por pagar Proveedores	1,596,277	5,853,168
Cuentas por pagar Otros	16,698	
Retenciones por Pagar	553,772	1,242,589
ITBMS, por Pagar		7,388
Abono de Clientes	13,017,334	22,122,628
	<u>15,185,088</u>	<u>29,233,979</u>
Indice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	7.41	5.19

La compañía cuenta con un nivel de liquidez razonable al 30 de junio 2022. la razón corriente refleja un índice de 5.19 % en diciembre 2021, para el segundo trimestre año 2022 se muestra en 7.41 % en diciembre. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 5.6 a 1

Al 30 de junio 2022, hay un total de B/. 4,253,277 se encuentra disponible de forma líquida, para hacerle frente a sus compromisos corrientes, los mismos se encuentran depositados en cuentas bancarias de instituciones de prestigio. Prival Bank, Banco Allado y Banistmo

B. Recursos de Capital

(en balboas)	30-jun-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Pasivos	175,118,133	197,759,468
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	(27,290,564)	(15,712,880)
Superavit Por Revaluación	119,632	119,632
Impuesto Complementario	(153)	(153)
Total del Recurso de Capital	<u>(27,161,085)</u>	<u>(15,583,401)</u>

El patrimonio de la Compañía al 30 de junio 2022 reflejaba un valor de B/. (27,161,085) conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y pérdidas acumuladas por un valor de 27,290,564, Superavit por Revaluación por B/. 119,632 e Impuesto complementario por un valor de (153). Los pasivos totalizan B/. 175,118,133 conformados por arrendamientos y Prestamo pagar por un valor de B/. 100,372,059. Bonos por pagar al 30 de junio 2022 por un valor de B/. 36,094,000; cuentas de accionistas B/. 23,467,112; cuentas por pagar Abonos recibidos de clientes por B/. 13,017,334 y cuentas por pagar a Proveedores B/. 1,596,277.

Al 30 de junio 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/. 100,371,052 y Bonos por B/. 36,094,000. 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)	30-jun-22	30-jun-21
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Alquiler	40,640	
Venta de Locales	11,689,613	
	<u>11,730,253</u>	0
Costos	17,016,739	
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	238,706	
Gasto de Depreciación	3,912	3,912
	<u>242,618</u>	<u>3,912</u>
Utilidad neta antes de impuestos	(5,529,104)	(3,912)
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	<u>(5,529,104)</u>	<u>(3,912)</u>

El trimestre terminado el 30 de junio 2022 los ingresos hacen un total de B/. 11,730,253 producto de la venta de locales y Alquiler. El Costo de venta de Locales asciende a B/. 17,016,739, Los gastos asociados para el mismo período suman un total de B/. 242,618. estos se componen de gastos administrativos por un valor de B/. 238,706 y Gastos Depreciación y Amortización por B/. 3,912 Generando como resultado una pérdida de B/. 5,529,104 por los tres meses transcurridos al 30 de junio 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 medlados 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 30 de junio 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 30 junio 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 septiembre de 2022



Licenciada. Marie Alejandra Ordoñez Chea
Presidente y Representante Legal



F.C. INMOBILIARIA, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
30 de Junio 2022

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



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores
Accionistas y Junta Directiva
FC INMOBILIARIA, S.A.

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **FC INMOBILIARIA, S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de junio 2022 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de seis meses terminados al 30 de junio 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

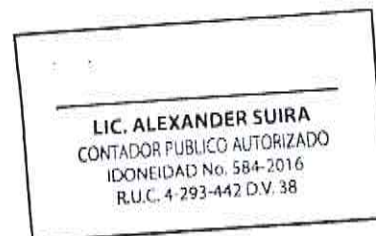
Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la 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 **FC INMOBILIARIA, S.A.**, al 30 de junio 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.

Panamá, 31 de agosto 2022

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



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 30 de Junio de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	<u>Junio 2022</u> <u>No Auditado</u>	<u>Diciembre 2021</u> <u>Auditado</u>
<i>Activos circulantes:</i>			
Efectivo	4	4,253,277	45,937
Cuentas por cobrar Clientes		533,941	4,397,969
Cuentas por cobrar Otros		9,380,630	272,022
Inventario de Locales	5	96,820,313	146,310,572
Gastos pagos por anticipados		1,604,273	555,092
Total de activos corrientes		<u>112,592,434</u>	<u>151,581,592</u>
<i>Activos no circulantes:</i>			
Maquinaria y Equipo Neto	6	10,857	18,681
Construcción en proceso	7	33,986,800	29,488,044
Cuentas por cobrar afiliada	8	1,366,957	1,087,750
Total activos no corrientes		<u>35,364,614</u>	<u>30,594,475</u>
TOTAL de los activos		<u>147,957,049</u>	<u>182,176,067</u>
PASIVOS			
<i>Pasivos corrientes:</i>			
Arrendamiento (leasing)	13	1,007	8,206
Cuentas por pagar proveedores	9	1,596,277	5,853,168
Cuentas por pagar Otros		16,698	
Retenidos por pagar	10	553,772	1,242,589
ITBMS por pagar		-	7,388
Abono de clientes		13,017,334	22,122,628
Total de pasivos corrientes		<u>15,185,087</u>	<u>29,233,979</u>
<i>Pasivos a largo plazo:</i>			
Arrendamiento (leasing)	13		-
Préstamo por pagar	11	100,371,052	146,049,757
Bonos Por Pagar	12	36,094,000	
Cuentas por pagar, relacionadas	8	882	332
Cuentas por pagar, accionistas	14	23,467,112	22,475,400
Total pasivos a largo plazo		<u>159,933,046</u>	<u>168,525,489</u>
TOTAL de los pasivos		<u>175,118,133</u>	<u>197,759,468</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital en Acciones	15	10,000	10,000
Utilidad (Pérdida) acumulada		(27,290,564)	(15,712,880)
Superávit por revaluación		119,632	119,632
Impuesto Complementario		(153)	(153)
TOTAL del patrimonio de los accionistas		<u>(27,161,085)</u>	<u>(15,583,400)</u>
TOTAL de pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>147,957,049</u>	<u>182,176,068</u>

Las notas en las páginas 4 a 12 son parte integral de estos estados financieros.

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Estado de Resultados Integrales
Periodo de 6 meses al 30 de Junio de 2022

(Cifras en Balboas)

	TRIMESTRE		ACUMULADO	
	2022	2021	2022	2021
INGRESOS				
Alquiler de Locales	40,640		109,179	
Derecho de utilizacion - Locales Comerciales			2,862	
Venta de Locales	11,689,613		38,725,302	
Total de ingresos	11,730,252	-	38,837,343	
COSTOS				
Costos de Ventas	16,495,675		49,324,002	
Costos de Impuesto de Ganancia de Capital	521,064		792,339	
Total de Costos	17,016,739	-	50,116,341	-
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES				
Gastos administrativos (anexo 2)	238,706		290,863	
Gastos de depreciación y amortización (anexo 2)	3,912	3,912	7,824	7,824
TOTAL gastos administrativos y generales	242,618	3,912	298,687	7,824
Perdida neta del periodo	(5,529,104)	(3,912)	(11,577,684)	(7,824)

Las notas en las páginas 5 a 11 son parte integral de estos estados financieros.

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio
30 de Junio 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 (Junio 30, 2022)	(11,577,684)				(11,577,684)
Total Patrimonio de Accionistas	(27,290,564)	10,000	(152.51)	119,632	(27,161,085)



F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo 30 de Junio de 2022

(Cifras en Balboas)

Flujos de Efectivo por Actividades de Operación

Perdida acumulada	(11,577,684)
Depreciación	7,824
Cambios netos en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar Clientes	3,864,028
Cuentas por cobrar Otros	(9,108,608)
Cuentas por pagar Otros	16,698
Cuentas por cobrar afiliada	(279,207)
Inventario de Locales	49,490,260
Gastos pagos por anticipados	(1,049,181)
Abono de clientes	(9,105,294)
Cuentas por pagar proveedores	(4,431,498)
Arrendamiento (leasing)	(7,200)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	17,131,321

Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión

Construcción en Proceso	(4,324,150)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(4,324,150)

Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento

Cuentas por pagar varias	(7,388)
Prestamo por pagar	(45,678,705)
Intereses Por Pagar	36,094,000
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(8,599,831)
Aumento neto de efectivo	4,207,340
Efectivo al inicio del año	45,937
Efectivo a Junio 30, 2022	4,253,277

Las notas en las páginas 4 a 12 son parte integral
de estos estados financieros.



F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

Al 30 de Junio 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 30 de Junio de 2022, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente
Secretario
Tesorero

Marie Ordoñez
Virna Irene Alveo
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 30 de Junio 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 período 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 30 de Junio 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 30 de Junio 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
Transferencia	5,000	
Banistmo – Cta. Corriente	80,507	26,861
Prival Bank- Cta. Corriente	4,165,005	14,057
Prival Bank- Cta. Especial	2,006	2,006
Banco Aliado – Cta. Corriente	409	2,663
	<u>4,253,277</u>	<u>45,937</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 30 de Junio de 2022

(Cifras en Balboas)

5. Inventario de Locales

Al 30 de Junio de 2022, el inventario de locales se presenta de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inventario de Locales	<u>96,820,313</u>	<u>146,310,572</u>

6. Maquinaria y Equipo Neto

Al 30 de Junio 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>Junio 30</u>
<i>Costo:</i>				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	78,250			78,250
	<u>79,291</u>			<u>79,291</u>
<i>Depreciación y amortización acumulada:</i>				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	59,569	7,824		67,393
	<u>60,610</u>	<u>7,824</u>		<u>68,434</u>
	<u>18,681</u>	<u>(7,824)</u>		<u>10,857</u>

7. Construcción en proceso

Al 30 de Junio 2022, las construcciones en proceso se dividen en costos administrativos y se desglosa así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Costos directos- Estación de Transporte	12,802,266	13,490,846
Costos indirectos- Estación de Transporte	2,374,507	2,356,255
Costos administrativos	3,154,131	2,837,256
Costos de financiamiento- Est. de Transporte	13,033,801	8,181,592
Terreno	2,274,758	2,274,758
Revaluación de terreno	119,632	119,632
Torniquete	107,325	107,325
Carrusel	120,380	120,380
	<u>33,986,800</u>	<u>29,488,044</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

Al 30 de Junio de 2022

(Cifras en Balboas)

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)

8. Cuentas entre relacionadas

Al 30 de Junio 2022, las cuentas entre relacionadas se presentan de la siguiente manera:

<u>Cuentas por Cobrar</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Estación Central de Transporte FM	385,929	118,502
P.H. Federal Mall	981,028	969,248
	<u>1,366,957</u>	<u>1,087,750</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Diseño y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	37	37
Corporación Los Pueblos	520	295
Tanara Panama Investment Inc.	325	---
	<u>882</u>	<u>332</u>

9. Cuentas por pagar - Proveedores

Al 30 de Junio de 2022, las cuentas por pagar proveedores se presentan de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores	1,596,277	5,853,168
	<u>1,596,277</u>	<u>5,853,168</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

Al 30 de Junio de 2022

(Cifras en Balboas)

10. Retenidos por pagar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Constructora MECO, S.A.	25,760	25,760
Panavolt	-	550,984
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
MECSA	10,689	10,689
Tekne	-	20,009
Singapur Mang. Group	14,818	14,818
Copanac	-	117,824
Menos de 5,000	<u>4,919</u>	<u>4,919</u>
	<u>553,772</u>	<u>1,242,589</u>

11. Prestamos por pagar

Al 30 de Junio 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

Línea de Crédito Sindicada por un monto de B/. 135,000,000.00 para la construcción del Proyecto Federal Mall, con vencimiento el 30 de Junio de 2022 y con una tasa de interés de 6.75% anual más FECl.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Prival Bank	4,161,936	18,511,111
Global Bank		1,333,333
Banistmo	12,586,775	16,321,422
Banvivienda	12,586,775	14,988,089
Banco Aliado	25,172,550	32,642,644
Capital Bank	8,390,850	10,880,948
Bicsa	8,383,242	10,871,079
Banco Lafise	4,195,925	5,440,473

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 30 de Junio de 2022

(Cifras en Balboas)

St. Georges Bank	6,718,028	8,711,111
Mercantil Bank	4,198,767	5,444,444
Banco Ficohsa	2,517,355	3,264,284
Banco Banisi	1,258,178	1,632,142
Unibank	1,643,380	2,130,624
Bi-Bank	4,030,417	5,226,667
MetroBank	<u>4,526,874</u>	<u>5,869,796</u>
Total Desembolsos Prestamos	<u>100,371,052</u>	<u>143,268,170</u>
Intereses financieros por pagar		2,781,587
Total de Préstamo por Pagar	<u>100,371,052</u>	<u>146,049,757</u>

12. Bonos por pagar

Al 30 de Junio de 2022, el saldo de bonos por pagar se detalla a continuación:

	<u>2022</u>
Serie A	13,000,000
Serie B	<u>23,094,000</u>
Bonos por pagar	<u>36,094,000</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	1,007	1,200
Arrendamiento No corriente	<u>---</u>	<u>7,006</u>
Total de Arrendamiento Financiero	<u>1,007</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.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

Al 30 de Junio de 2022

(Cifras en Balboas)

14. Cuentas por pagar accionistas

Al 30 de Junio de 2022, el saldo de cuentas por pagar accionistas se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Grupo los Pueblos	6,983,670	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	2,847,715	2,827,480
Bolívar Vallarino	2,847,715	2,847,714
	<u>23,467,112</u>	<u>22,475,400</u>

15. Capital en Acciones

Al 30 de Junio de 2022, el saldo del capital en acciones se detalla a continuación:

	<u>Acciones comunes</u>		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.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 30 de Junio de 2022

(Cifras en Balboas)

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

fe

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción
30 de Junio 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
Obra Gris	3,966,924	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	432,841	603,273
Iluminación en pasillos y estacionamientos	131,174	131,174
Sistema humedo contra incendio de los locales	461,550	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
Inspeccion de Obras	12,000	
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

12,802,266

13,490,846

Costos Indirectos

Permisos	150,801	150,613
Administracion financiera y contable	897,500	897,500
ITBMS - Presupuesto	731,124	730,900
Otros gastos	134,813	134,813
Actividades Nuevas	117,197	117,197
Otras Actividades	343,073	325,232

2,374,507

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	56,663	54,563
Autenticaciones y agilizaciones	24,136	7,093
Impuesto de inmueble	368,380	359,906
Impuestos - Tesoro Nacional	288,982	384,827
Adecuación de construcción	990	990
Correo - courier	141	141
Misceláneos	24,529	20,065

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción
30 de Junio de 2022

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)

	2022	2021
ITBMS	45,890	41,406
Timbres - paz y salvo	2,748	2,748
Multas y recargos	601	431
Publicidad	44,423	44,423
Alquileres	2,299	(204)
Fletes y acarreo	621	621
Transporte	2,831	2,831
Donaciones	10,475	10,475
Atención a clientes	14,899	11,612
Servicios Administrativos	209,000	9,000
Honorarios legales	281,156	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	491,225	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
	3,154,131	2,837,256
Otros Costos Indirectos de Financiamiento		
Intereses por financiamiento	12,432,107	7,635,768
Comisión por Estructuración - Prival Bank	112,500	112,500
Comisión por Desembolso y aperturas	407,801	358,357
Comision Banco Agente	49,755	36,915
Feci	28,135	28,135
Bancarios	3,504	9,917
	13,033,801	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
	33,986,800	29,488,044

Total de Costos Construcción

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Gastos
30 de Junio de 2022

Anexo 2

(Cifras en Balboas)

	Junio 2022	Junio 2021
Gastos Administrativos		
Rep y Mant - General	3,177	
Rep y Mant - Equipo de Computo	953	
Timbres	117	
Notaria - Registro Publico	418	
Honorarios Legales	23,093	
Honorarios Profesionales	71,039	
Atenciones a Clientes	12,141	
Depreciacion	7,824	7,824
Miscelaneos	9,576	
Total Gastos de Administración	128,337	7,824
Gastos Financieros		
Bancarios	80,250	
Reservas	90,100	
Total Gastos de Financieros	170,350	
Total de Gastos	298,687	7,824



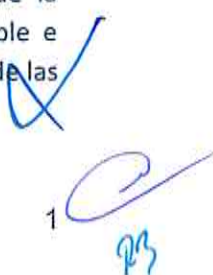
FIDEICOMISO No. 79
F.C. Inmobiliaria, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 30 de junio de 2022)

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 \$13,000,000.00 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, constituida mediante la Escritura Pública No. 925 del 24 de febrero de 2022, inscrita al Registro Público el 7 de mayo de 2022, por la cual F.C. Inmobiliaria, S.A., como Fideicomitente Emisor, constituye a favor del FIDUCIARIO, Prival Trust, S.A con la finalidad de garantizar la Serie A de la emisión de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de F.C. Inmobiliaria, S.A.
2. Fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias que a la fecha del 30 de junio de 2022 se refiere a un total de \$519,084.56.
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.

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




De la suma de \$13,526,093.70 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos; al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de \$13,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma total de \$519,084.56 que se encuentra depositado en las siguientes bancarias:
 - a. La suma de \$10,476.24 que se mantenían depositados en la cuenta de concentración 110000037087
 - b. La suma de \$129,441.65 que se mantenían depositados en la cuenta de reserva de PH 110000037079.
 - c. La suma de \$379,166.67 que se mantenían depositados en la cuenta de reserva capital e intereses 110000037095.
3. 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 de acuerdo al Contrato de Cesión firmado el 23 de febrero de 2022, cláusula cuarta, que se encuentran certificados por Contador Público Autorizado con fecha de 29 de junio de 2022 y suman un total trimestral de \$7,009.17, mismos que fueron depositados en las cuentas fiduciarias el día 29 de junio de 2022.

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

Bien Fideicomitado	Valor	Fecha de Vencimiento
Cuenta Fiduciaria 110000037087	\$10,476.24	Sin Fecha de Vencimiento
Cuenta Fiduciaria 110000037079	\$129,441.65	Sin Fecha de Vencimiento

 2 


Cuenta Fiduciaria 110000037095	\$379,166.67	Sin Fecha de Vencimiento
--------------------------------	--------------	--------------------------

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 de acuerdo al Contrato de Cesión firmado el 23 de febrero de 2022, cláusula cuarta, que se encuentran certificados por Contador Público Autorizado con fecha de 29 de junio de 2022 y suman un total trimestral de \$7,009.17, mismos que fueron depositados en las cuentas fiduciarias el día 29 de junio de 2022.

B. Con Fecha de Vencimiento

Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio constituida mediante la Escritura Pública No. 925 del 24 de febrero de 2022 hasta por la suma de trece millones de dólares (US\$13,000,000.00) con valor del mercado de veinte millones de dólares (US\$20,000,000.00) sobre la finca 30330070 según avalúo AV-55-06-21 (B), a favor de Prival Trust, S.A., como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Serie A de la emisión de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de F.C. Inmobiliaria, S.A.:

Finca	Código de Ubicación	Valor estimado de mercado	No. de Avaluo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento
30330070	4501	20,000,000.00	AV-55-06-21	15 de junio de 2021	15 de junio de 2024

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.

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

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.

✓ 3 
23

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 \$13,526,093.70 entre el monto en circulación (\$13,000,0000.00) es igual a 1.04.

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:

De acuerdo a lo establecido en el Suplemento Informativo de la Serie A, sección Garantías, el emisor tenía 120 días para la inscripción de la primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio. Considerando que la fecha límite fue hasta el 27 de mayo de 2022, no se mantiene un histórico de cobertura de garantías.

SITUACIÓN ECONÓMICA

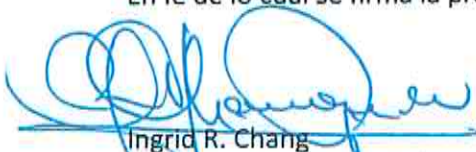
A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso no mantiene pendientes cuentas por pagar.

PÓLIZA

A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso mantiene endosada las indemnizaciones por siniestros a su favor de una póliza Todo Riesgo, que cubre la finca hipotecada a favor del fideicomiso La misma se hace de conocimiento con el fin de revelar que la finca hipotecada se encuentra aseguradas:

No. de Finca	Valor de Mejoras	Monto por el que se debe endosar al 80%	No. de Poliza	Aseguradora	Monto Asegurado (Póliza)	Fecha de Inicio	Fecha de vencimiento
303300707	20,000,000.00	16,000,000.00	3030971042	Sura	13,445,055.00	26 de abril de 2022	26 de abril de 2023

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de junio de 2022.



Ingrid R. Chang
VP Legal y Fideicomisos



Roberto Barsallo
Abogado de Legal y Fideicomisos

