

FC INMOBILIARIA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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

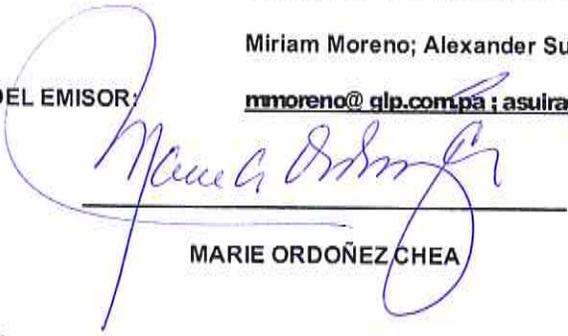
NOMBRE PERSONAL DE CONTACTO:

Miriam Moreno; Alexander Suira

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

mmoreno@qlp.com.pa ; asuira@qlp.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-sep-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	177,784	45,937
Cuentas por Cobrar Clientes	240,986	4,397,969
Cuentas por Cobrar otros	1,793,972	272,022
Inventario de Locales	95,991,985	146,310,572
Gastos pagados por anticipado	52,300	555,092
Otros Activos	8,627,302	
	<u>106,884,329</u>	<u>151,581,592</u>
Pasivos corrientes		
Arrendamiento Leasing		8,206
Cuentas por pagar Proveedores	1,611,364	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	12,524,430	22,122,628
	<u>14,706,264</u>	<u>29,233,979</u>
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	6.68	5.19

La compañía cuenta con un nivel de liquidez razonable al 30 de septiembre 2022. la razón corriente refleja un índice de 5.19 % en diciembre 2021, para el tercer trimestre año 2022 se muestra en 6.68 %. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 6.68 a 1

Al 30 de septiembre 2022, hay un total de B/. 177,784 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-sep-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Pasivos	169,105,375	197,759,468
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	(30,831,907)	(15,712,880)
Superavit Por Revaluación	119,632	119,632
Impuesto Complementario	(153)	(153)
Total del Recurso de Capital	(30,702,428)	(15,583,401)

El patrimonio de la Compañía al 30 de septiembre 2022 reflejaba un valor de B/. (30,702,428) conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y pérdidas acumuladas por un valor de 30,831,907, Superavit por Revaluación por B/. 119,632 e Impuesto complementario por un valor de (153). Los pasivos totalizan B/. 169,105,375 conformados por un valor de B/. 130,925,673. en Bonos por pagar al 30 de septiembre 2022; cuentas de accionistas B/. 23,467,112; cuentas por pagar Abonos recibidos de clientes por B/. 12,524,430 y cuentas por pagar a Proveedores B/. 2,188,161.

Al 30 de septiembre 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 Bono por pagar B/. 130,925,673. 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-sep-22	30-sep-21
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Alquiler	75,482	34,823
Venta de Locales	2,011,635	12,865,814
Otros Ingresos	49,622	
	<u>2,136,739</u>	<u>12,900,637</u>
Costos	904,611	19,416,809
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	10,585	
Gastos Depreciación		10,695
Gastos Financieros	1,549,059	
	<u>1,559,644</u>	<u>10,695</u>
Utilidad neta antes de impuestos	(327,516)	(6,526,867)
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	<u>(327,516)</u>	<u>(6,526,867)</u>

El trimestre terminado el 30 de septiembre 2022 los Ingresos hacen un total de B/. 2,136,739 producto de la venta de locales y Alquiler. El Costo de venta de Locales asciende a B/. 904,611, Los gastos asociados para el mismo periodo suman un total de B/. 1,559,644. estos se componen de gastos administrativos por un valor de B/. 10,585 y Gastos Financieros por B/. 1,549,059 Generando como resultado una pérdida de B/. 327,516 por los tres meses transcurridos al 30 de septiembre 2022

Se observo que los Ingresos disminuyen 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 30 de septiembre 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 septiembre de 2022 como Anexo No 2.

V PARTE

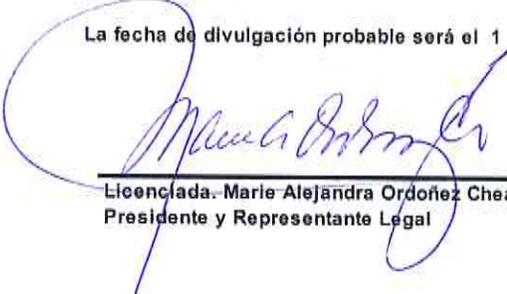
DIVULGACION

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 diciembre de 2022



Licenciada Marie Alejandra Ordoñez Chea
Presidente y Representante Legal

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
30 de Septiembre 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
F.C. Inmobiliaria, S.A.

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan F.C. Inmobiliaria, S.A., los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2022 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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, 24 de octubre 2022

Lic. Alexander Suirá
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 – 12

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 Septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<u>ACTIVOS</u>	Notas	<u>Septiembre 2022</u> <u>No Auditado</u>	<u>Diciembre 2021</u> <u>Auditado</u>
<i>Activos circulantes:</i>			
Efectivo	4	177,784	45,937
Cuentas por cobrar Clientes		240,986	4,397,969
Cuentas por cobrar Otros		1,793,972	272,022
Inventario de Locales	5	95,991,985	146,310,572
Otros Activos	6	8,627,302	
Gastos pagos por anticipados		52,300	555,092
Total de activos corrientes		106,884,329	151,581,592
<i>Activos no circulantes:</i>			
Maquinaria y Equipo Neto	7	-	18,681
Construcción en proceso	8	29,428,132	29,488,044
Cuentas por cobrar afiliada	9	2,090,488	1,087,750
Total activos no corrientes		31,518,620	30,594,475
TOTAL de los activos		138,402,948	182,176,067
 <u>PASIVOS</u>			
<i>Pasivos corrientes:</i>			
Arrendamiento (leasing)	14	-	8,206
Cuentas por pagar proveedores	10	1,611,364	5,853,168
Cuentas por pagar Otros		16,698	
Retenidos por pagar	11	553,772	1,242,589
ITBMS por pagar			7,388
Abono de clientes		12,524,430	22,122,628
Total de pasivos corrientes		14,706,264	29,233,979
<i>Pasivos a largo plazo:</i>			
Préstamo por pagar	12		146,049,757
Bonos Por Pagar	13	130,925,673	
Cuentas por pagar, relacionadas	9	6,327	332
Cuentas por pagar, accionistas	15	23,467,112	22,475,400
Total pasivos a largo plazo		154,399,112	168,525,489
TOTAL de los pasivos		169,105,375	197,759,468
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital en Acciones	16	10,000	10,000
Utilidad (Pérdida) acumulada		(30,831,907)	(15,712,880)
Superávit por revaluación		119,632	119,632
Impuesto Complementario		(153)	(153)
TOTAL del patrimonio de los accionistas		(30,702,427)	(15,583,400)
TOTAL de pasivos y patrimonio de los accionistas		138,402,948	182,176,068

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 9 meses al 30 de Septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	TRIMESTRE		ACUMULADO	
	2022	2021	2022	2021
INGRESOS				
Alquiler de Locales	75,482		184,661	1,000
Derecho de utilizacion - Locales Comerciales		34,823	2,862	185,800
Venta de Locales	2,011,635	12,865,814	40,736,937	12,865,814
Ingresos varios	49,622		49,622	
Total de ingresos	2,136,739	12,900,637	40,974,082	13,052,614
COSTOS				
Costos de Ventas	828,328	19,030,835	50,152,330	19,030,835
Costos de Impuesto de Ganancia de Capital	76,283	385,974	868,622	385,974
Otros Costos	10,762		10,762	
Total de Costos	904,611	19,416,809	51,031,714	19,416,809
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES				
Gastos administrativos (anexo 2)	10,585		321,770	31,189
Gastos por financiamiento	1,549,059		4,739,626	
Gastos de depreciación y amortización (anexo 2)		10,695		55,657
TOTAL gastos administrativos y generales	1,559,644	10,695	5,061,395	86,846
Perdida neta del periodo	(327,515)	(6,526,867)	(15,119,027)	(6,451,041)

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 Septiembre de 2022**

(Cifras en Balboas)

	Perdida acumuladas	Capital	Impuesto complementario	Superávit por Revaluación	Total Patrimonio de Accionistas
<u>Patrimonio de los Accionistas</u>					
Saldo a Diciembre 31, 2021	(15,712,880)	10,000	(153)	119,632	(15,583,400)
Utilidad (Perdida) neta del periodo (Septiembre 30, 2022)	(15,119,027)				(15,119,027)
Total Patrimonio de Accionistas	(30,831,907)	10,000	(152.51)	119,632	(30,702,427)

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo 30 de Septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Flujos de Efectivo por Actividades de Operación

Perdida acumulada	(15,119,027)
Depreciación	18,681

Cambios netos en activos y pasivos de operación:

Cuentas por cobrar Clientes	4,156,983
Cuentas por cobrar Otros	(1,521,950)
Cuentas por pagar Otros	16,698
Cuentas por cobrar afiliada	(1,002,738)
Inventario de Locales	50,318,588
Gastos pagos por anticipados	502,792
Otros Activos	(8,627,302)
Abono de clientes	(9,598,198)
Retenciones por Pagar	(688,817)
Cuentas por pagar proveedores	(4,241,804)
Arrendamiento (leasing)	(8,206)

Efectivo neto provisto por actividades de operación 14,205,700

Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión

Construcción en Proceso	59,912
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>59,912</u>

Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento

Cuentas por pagar varias	(7,388)
Prestamo por pagar	(146,049,757)
Bonos Por Pagar	130,925,673
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(14,133,765)</u>

Aumento neto de efectivo	131,847
Efectivo al inicio del año	45,937

Efectivo a 30 Septiembre, 2022 177,784

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 Septiembre 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 Septiembre 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 30 de Septiembre 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 30 de Septiembre 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 Septiembre 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	72,106	26,861
Prival Bank- Cta. Corriente	102,979	14,057
Prival Bank- Cta. Especial		2,006
Banco Aliado – Cta. Corriente	2,349	2,663
	<u>177,784</u>	<u>45,937</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 30 de Septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

5. Inventario de Locales

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

	2022	2021
Inventario de Locales	<u>95,991,985</u>	<u>146,310,572</u>

6. Otros Activos

Al 30 de Septiembre de 2022, los fondos de reservas se presentan de la siguiente manera:

	2022
Reservas de intereses Serie A	385,050
Reservas de intereses Serie B	7,400,000
Reserva de Gastos Operativos PH Federal	829,957
Reserva de Gastos Operativos Terminal	<u>12,295</u>
	<u>8,627,302</u>

7. Maquinaria y Equipo Neto

Al 30 de Septiembre de 2022, la Maquinaria y Equipo se desglosan así:

	2021		2022	
	Diciembre 31	Adiciones	Descarte	Septiembre 30
Costo:				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	78,250			78,250
	<u>79,291</u>			<u>79,291</u>
Depreciación y amortización acumulada:				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	59,569	18,681		78,250
	<u>60,610</u>	<u>18,681</u>		<u>79,291</u>
	<u>18,681</u>	<u>(18,681)</u>		<u>0</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

8. Construcción en proceso

Al 30 de Septiembre 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	13,160,075	13,490,846
Costos indirectos- Estación de Transporte	2,341,585	2,356,255
Costos administrativos	3,292,043	2,837,256
Costos de financiamiento- Est. de Transporte	8,240,039	8,181,592
Terreno	2,274,758	2,274,758
Revaluación de terreno	119,632	119,632
Torniquete	-	107,325
Carrusel	-	120,380
	<u>29,428,132</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)

9. Cuentas entre relacionadas

Al 30 de Septiembre 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	824,396	118,502
P.H. Federal Mall	1,266,092	969,248
	<u>2,090,488</u>	<u>1,087,750</u>

<u>Cuentas por pagar</u>		
Diseño y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	37	37
Corporación Los Pueblos	5,965	295
Tanara Panama Investment Inc.	325	---
	<u>6,327</u>	<u>332</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

10. Cuentas por pagar - Proveedores

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores	1,611,364	5,853,168
	<u>1,611,364</u>	<u>5,853,168</u>

11. 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	4,919	4,919
	<u>553,772</u>	<u>1,242,589</u>

12. Bonos por pagar

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

	<u>2022</u>
Serie A	13,000,000
Serie B	<u>117,925,673</u>
Bonos por pagar	<u>130,925,673</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.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros Al 30 de Septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

13. Arrendamiento Financiero Leasing

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arrendamiento Corriente	-----	1,200
Arrendamiento No corriente	-----	<u>7,006</u>
Total de Arrendamiento Financiero	<u>-----</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 30 de Septiembre 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	2,827,481
Bolívar Vallarino	<u>2,847,715</u>	<u>2,847,715</u>
	<u>23,467,112</u>	<u>22,475,400</u>

15. Capital en Acciones

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

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

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

α
α

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción
30 de Septiembre 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	3,964,865	3,838,919
Estacionamientos, area de carga y aceras	2,044,809	2,044,809
Ornato (Jardineria)	8,717	4,522
Infra pluvial, sanitaria, potable, contra incendio y electricidad	579,552	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	1,531,340	1,505,124
Sistema de aire acondicionado	163,747	163,747
Inspeccion de Obras	31,598	
Imprevistos	1,460,136	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	39,231	15
Indemnización ecológica	3,656	3,656
	13,160,075	13,490,846
Costos Indirectos		
Permisos	153,344	150,613
Administracion financiera y contable	897,500	897,500
ITBMS - Presupuesto	743,338	730,900
Otros gastos	131,077	134,813
Actividades Nuevas	117,197	117,197
Otras Actividades	299,129	325,232
	2,341,585	2,356,255
Costos Administrativos		
Utiles de Oficina	849	21
Copias de planos	7,118	7,316
Notaria - Registro Público - paz y salvo	120,969	119,656
Honorarios profesionales	56,663	54,563
Autenticaciones y agilizaciones	24,136	7,093
Impuesto de inmueble	372,692	359,906
Impuestos - Tesoro Nacional	199,753	384,827
Adecuación de construcción	990	990
Correo - courier	141	141
Misceláneos	26,467	20,065

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

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)

	2022	2021
ITBMS	47,633	41,406
Timbres - paz y salvo	2,748	2,748
Multas y recargos	601	431
Publicidad	44,423	44,423
Alquileres	(4,107)	(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	239,000	9,000
Honorarios legales	310,477	988,235
Letreros y vallas	4,058	4,058
Gastos de organización	893	893
Comisiones - a Terceros	397,533	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	301,786	218,093
Agua - Tasa de aseo		(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	312,619	121,264
Impuesto municipal	4,257	4,257
Inspecciones y Avaluos	3,000	3,000
	3,292,042	2,837,256
Otros Costos Indirectos de Financiamiento		
Intereses por financiamiento	7,635,768	7,635,768
Comisión por Estructuración - Prival Bank	112,500	112,500
Comisión por Desembolso y aperturas	408,190	358,357
Comision Banco Agente	51,895	36,915
Feci	28,135	28,135
Bancarios	3,551	9,917
	8,240,039	8,181,592
Terreno	2,274,758	2,274,758
Revaluacion de Terreno	119,632	119,632
Torniquetes		107,325
Carrusel		120,380
	2,394,390	2,622,095
	29,428,132	29,488,044

Total de Costos Construcción

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

Anexo 2

(Cifras en Balboas)

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Gastos Administrativos		
Rep y Mant - General	-	
Rep y Mant - Equipo de Computo	953	
Timbres	117	
Notaria - Registro Publico	1,383	
Viaticos-Viajes		525
Seguros - Fianzas		1,579
Combustible - Lubricantes		95
Honorarios Legales	35,577	
Honorarios Profesionales	80,389	22,100
Cuota - Suscripciones	540	
Atenciones a Clientes	14,966	
Depreciacion	7,919	55,657
Miscelaneos	9,576	6,837
Total Gastos de Administración	151,420	86,792
Gastos Financieros		
Intereses	4,739,626	
Bancarios	80,250	53.00
Reservas	90,100	
Total Gastos de Financieros	4,909,976	53.00
Total de Gastos	5,061,395	86,845



CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA
(Al 30 de septiembre de 2022)

Banco Aliado, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Fid. No. 002 – 2022 – FAG. FC INMOBILIARIA S.A. por este medio CERTIFICA:

1. Que, 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 y PRIVAL TRUST, S.A. en su condición de FIDUCIARIO y AGENTE 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 de F.C. INMOBILIARIA, S.A. y acuerdan mantener la primera hipoteca y anticresis que consta en la Escritura Pública No. 10,303 de 5 de junio de 2016 aclarada por la Escritura Pública No. 14, 283 de 5 de agosto de 2016 de la Notaria Cuarta de Circuito de Panamá y sus respectivas adendas y enmiendas, tal como consta al Folio Real No. 30162030, Asientos No. 2, 4, 14 y 16 del Registro Público de Panamá identificado por el fiduciario como Fid. No. 002 – 2022 – FAG. FC INMOBILIARIA S.A. (en adelante “Fideicomiso de Garantía”).
2. Que, 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 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 de la Notaria Décima Tercera del Circuito de Panamá inscrita en el Registro Público al Folio (Fideicomisos) número 30130212, Asiento número 1 a BANCO ALIADO, S.A., quien a su vez aceptó la designación como nuevo Fiduciario.
3. Que, al 30 de septiembre de 2022, el Fideicomiso mantuvo los siguientes activos en Custodia:
 - 3.1. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre la Finca Folio No. 30330070, Código de Ubicación 4,501 de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público de Panamá.
 - 3.1.1. De acuerdo con el avalúo No. AV-55-06-21 (B) de fecha 15 de junio de 2021, emitido por la empresa Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO) el valor de mercado de la Finca bajo Folio No. 30330070, Código de Ubicación 4,501 de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí es de USD20,000,000.00
 - 3.1.2. La Finca cuenta con un endoso emitido por SEGUROS SURA, S.A. a la póliza todo riesgo No. 03030971042 con vigencia hasta el 26 de abril de 2023 que establece que el ACREEDOR HIPOTECARIO es BANCO ALIADO, S.A. FID. No. 002-2022-FAG – SERIE A y valor asegurado de USD14,488,526.00
 - 3.2. Fondos depositados en tres (3) cuentas bancarias fiduciarias por la sumatoria total de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE CON 28/100 (USD237,469.28) desglosado como sigue:
 - 3.2.1. Cuenta corriente de Concentración de la Terminal de Transportes. Saldo de uso: DOCE MIL CIENTO DIECIOCHO USDÓLARES CON 40/100 (USD12,118.40)



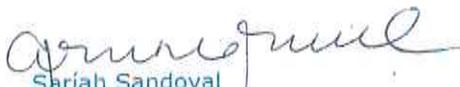
- 3.2.2. Cuenta corriente de Reserva para Gastos de PH. Saldo de uso: DOCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO USDÓLARES CON 32/100 (USD12,295.32).
- 3.2.3. Cuenta corriente de Reserva de Capital e Intereses. Saldo de uso: DOSCIENTOS TRECE MIL CINCUENTA Y CINCO US DÓLARES CON 56/100 (USD213,055.56)

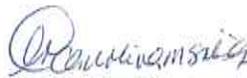
4. Que, los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso son:

- 4.1. Los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A.

Dado en la ciudad de Panamá, el ocho (8) de noviembre de 2022.

Banco Aliado, S.A., como Fiduciario del Fideicomiso Fid. No. 002 - 2022 - FAG. FC INMOBILIARIA S.A.


Sariah Sandoval
Firma autorizada


Carolina Solís
Firma autorizada



CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA
(Al 30 de septiembre de 2022)

Banco Aliado, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número Fid. No. 001 – 2022 – FAG. FC INMOBILIARIA S.A. por este medio CERTIFICA:

1. Que, el 12 de agosto de 2022, se suscribió el Contrato Privado de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración entre F.C. INMOBILIARIA, S.A. como Fideicomitente Emisor y BANCO ALIADO, S.A. como Fiduciario.
2. Que, el 14 de septiembre de 2022, se ingresó, para su inscripción al Registro Público de Panamá, la Escritura No. 4,830 de 12 de septiembre de 2022 por la cual F.C. INMOBILIARIA, S.A. [EL FIDEICOMITENTE EMISOR] y BANCO ALIADO, S.A. [EL FIDUCIARIO] celebran un 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. 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 identificado por el fiduciario como Fid. No. 001 – 2022 – FAG. FC INMOBILIARIA S.A. (en adelante "Fideicomiso de Garantía").
3. Que, el 12 de octubre de 2022, fue inscrito ante el Registro Público de Panamá contrato de Fideicomiso de Garantía.
4. Que, al 30 de septiembre de 2022, el Fideicomiso de Garantía, mantiene los siguientes activos en custodia:
 - 4.1. Fondos depositados en cuatro (4) cuentas bancarias fiduciarias por la suma total de SIETE MILLONES TRECE MIL CIENTO VEINTE USDÓLARES CON 62/100 (USD7,013,120.62), desglosado como sigue:
 - 4.1.1. Cuenta corriente de Concentración de Contratos de Arrendamiento. Saldo de uso: USD 0.00
 - 4.1.2. Cuenta Corriente de Concentración de Venta de Bienes Inmuebles. Saldo de uso: USD 0.00
 - 4.1.3. Cuenta corriente de Reserva para Gastos de PH. Saldo de uso: OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE USDÓLARES CON 08/100 (USD829,957.08)
 - 4.1.4. Cuenta corriente de Reserva de Intereses. Saldo de uso: SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y TRES USDÓLARES CON 54/100 (USD6,183,163.54)
 - 4.2. 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.
 - 4.2.1. 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.
 - 4.2.2. 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 USD145,040,491.05.

No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo
1	30364212	Unidad Inmobiliaria PS-G11	206,415.00	26 de junio de 2021
2	30364252	Unidad Inmobiliaria PS-J16	412,500.00	26 de junio de 2021
3	30364391	Unidad Inmobiliaria PB-B11	247,500.00	26 de junio de 2021
4	30364396	Unidad Inmobiliaria PB-B16	165,000.00	26 de junio de 2021
5	30364398	Unidad Inmobiliaria PB-B16B	160,050.00	26 de junio de 2021
6	30364477	Unidad Inmobiliaria PB-J3	335,170.00	26 de junio de 2021
7	30364487	Unidad Inmobiliaria PB-J13	279,565.00	26 de junio de 2021
8	30364488	Unidad Inmobiliaria PB-J14	280,500.00	26 de junio de 2021
9	30364490	Unidad Inmobiliaria PB-J16	335,170.00	26 de junio de 2021
10	30364508	Unidad Inmobiliaria PB-J17	335,170.00	26 de junio de 2021
11	30364509	Unidad Inmobiliaria PB-J18	335,170.00	26 de junio de 2021
12	30364528	Unidad Inmobiliaria PB-K16	335,170.00	26 de junio de 2021
13	30364247	Unidad Inmobiliaria PS-J11	170,802.50	26 de junio de 2021
14	30364248	Unidad Inmobiliaria PS-J12	394,240.00	26 de junio de 2021
15	30364249	Unidad Inmobiliaria PS-J13	356,647.50	26 de junio de 2021
16	30364250	Unidad Inmobiliaria PS-J14	357,857.50	26 de junio de 2021
17	30364258	Unidad Inmobiliaria PS-K1	484,852.50	26 de junio de 2021
18	30364259	Unidad Inmobiliaria PS-K2	410,602.50	26 de junio de 2021
19	30364319	Unidad Inmobiliaria PS-K18	356,647.50	26 de junio de 2021
20	30364320	Unidad Inmobiliaria PS-K19	394,240.00	26 de junio de 2021
21	30364321	Unidad Inmobiliaria PS-K20	170,802.50	26 de junio de 2021
22	30364322	Unidad Inmobiliaria PS-K21	173,250.00	26 de junio de 2021
23	30364513	Unidad Inmobiliaria PB-K1	385,935.00	26 de junio de 2021
24	30364529	Unidad Inmobiliaria PB-K17	280,500.00	26 de junio de 2021
25	30364530	Unidad Inmobiliaria PB-K18	279,565.00	26 de junio de 2021
26	30364531	Unidad Inmobiliaria PB-K19	295,790.00	26 de junio de 2021
27	30364532	Unidad Inmobiliaria PB-K20	170,775.00	26 de junio de 2021
28	30364527	Unidad Inmobiliaria PB-K15	335,170.00	26 de junio de 2021

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

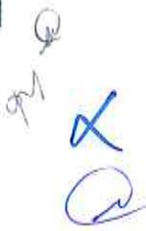
No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo
29	30364141	Unidad Inmobiliaria PS-A8	198,632.50	26 de junio de 2021
30	30364142	Unidad Inmobiliaria PS-A9	198,632.50	26 de junio de 2021
31	30364143	Unidad Inmobiliaria PS-B2	180,812.50	26 de junio de 2021
32	30364144	Unidad Inmobiliaria PS-B3	191,675.00	26 de junio de 2021
33	30364145	Unidad Inmobiliaria PS-B4	191,675.00	26 de junio de 2021
34	30364146	Unidad Inmobiliaria PS-B5	213,372.50	26 de junio de 2021
35	30364147	Unidad Inmobiliaria PS-B6	209,742.50	26 de junio de 2021
36	30364148	Unidad Inmobiliaria PS- B7	180,812.50	26 de junio de 2021
37	30364149	Unidad Inmobiliaria PS- B8	180,812.50	26 de junio de 2021
38	30364150	Unidad Inmobiliaria PS- B9	180,812.50	26 de junio de 2021
39	30364151	Unidad Inmobiliaria PS- B11	271,232.50	26 de junio de 2021
40	30364152	Unidad Inmobiliaria PS- B12	270,325.00	26 de junio de 2021
41	30364162	Unidad Inmobiliaria PS-B13	135,795.00	26 de junio de 2021
42	30364163	Unidad Inmobiliaria PS-B14	136,482.50	26 de junio de 2021
43	30364167	Unidad Inmobiliaria PS-B18	1,140,524.00	26 de junio de 2021
44	30364171	Unidad Inmobiliaria PS-E5-E6	431,832.50	26 de junio de 2021
45	30364173	Unidad Inmobiliaria PS-E8	324,967.50	26 de junio de 2021
46	30364174	Unidad Inmobiliaria PS-E9	161,837.50	26 de junio de 2021
47	30364175	Unidad Inmobiliaria PS-E10	238,645.00	26 de junio de 2021
48	30364176	Unidad Inmobiliaria PS-E11	238,645.00	26 de junio de 2021
49	30364177	Unidad Inmobiliaria PS-E12	238,645.00	26 de junio de 2021
50	30364178	Unidad Inmobiliaria PS-E13	238,645.00	26 de junio de 2021
51	30364180	Unidad Inmobiliaria PS-F1	262,817.50	26 de junio de 2021
52	30364181	Unidad Inmobiliaria PS-F2	291,280.00	26 de junio de 2021
53	30364182	Unidad Inmobiliaria PS-F3	291,280.00	26 de junio de 2021
54	30364183	Unidad Inmobiliaria PS-F4	291,280.00	26 de junio de 2021
55	30364185	Unidad Inmobiliaria PS-F5	291,280.00	26 de junio de 2021
56	30364186	Unidad Inmobiliaria PS-F6	567,658.00	26 de junio de 2021
57	30364187	Unidad Inmobiliaria PS-F7	206,415.00	26 de junio de 2021
58	30364193	Unidad Inmobiliaria PS-F13	285,917.50	26 de junio de 2021

[Handwritten signatures and initials]

No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo
58	30364193	Unidad Inmobiliaria PS-F13	285,917.50	26 de junio de 2021
59	30364194	Unidad Inmobiliaria PS-F14	285,917.50	26 de junio de 2021
60	30364195	Unidad Inmobiliaria PS-F15	285,917.50	26 de junio de 2021
61	30364196	Unidad Inmobiliaria PS-F16	285,917.50	26 de junio de 2021
62	30364197	Unidad Inmobiliaria PS-F17	128,040.00	26 de junio de 2021
63	30364198	Unidad Inmobiliaria PS-G1	256,327.50	26 de junio de 2021
64	30364199	Unidad Inmobiliaria PS-G2	285,917.50	26 de junio de 2021
65	30364200	Unidad Inmobiliaria PS-G3	285,917.50	26 de junio de 2021
66	30364201	Unidad Inmobiliaria PS-G4	285,917.50	26 de junio de 2021
67	30364213	Unidad Inmobiliaria PS-G12	600,407.50	26 de junio de 2021
68	30364214	Unidad Inmobiliaria PS-G13	291,280.00	26 de junio de 2021
69	30364215	Unidad Inmobiliaria PS-G14	291,280.00	26 de junio de 2021
70	30364216	Unidad Inmobiliaria PS-G15	291,280.00	26 de junio de 2021
71	30364217	Unidad Inmobiliaria PS-G16	291,280.00	26 de junio de 2021
72	30364218	Unidad Inmobiliaria PS-G17	262,817.50	26 de junio de 2021
73	30364220	Unidad Inmobiliaria PS-H2	247,500.00	26 de junio de 2021
74	30364221	Unidad Inmobiliaria PS-H12	702,520.00	26 de junio de 2021
75	30364222	Unidad Inmobiliaria PS-H13	673,400.00	26 de junio de 2021
76	30364223	Unidad Inmobiliaria PS-J1	467,362.50	26 de junio de 2021
77	30364224	Unidad Inmobiliaria PS-J2	411,125.00	26 de junio de 2021
78	30364225	Unidad Inmobiliaria PS-J3	412,500.00	26 de junio de 2021
79	30364226	Unidad Inmobiliaria PS-J4	412,500.00	26 de junio de 2021
80	30364227	Unidad Inmobiliaria PS-J5	412,500.00	26 de junio de 2021
81	30364228	Unidad Inmobiliaria PS-J6	415,250.00	26 de junio de 2021
82	30364229	Unidad Inmobiliaria PS-J7	416,295.00	26 de junio de 2021
83	30364230	Unidad Inmobiliaria PS-J8	412,142.50	26 de junio de 2021
84	30364231	Unidad Inmobiliaria PS-J9	484,852.50	26 de junio de 2021
85	30364232	Unidad Inmobiliaria PS-J10	173,250.00	26 de junio de 2021
86	30364253	Unidad Inmobiliaria PS-J17	412,500.00	26 de junio de 2021
87	30364254	Unidad Inmobiliaria PS-J18	412,500.00	26 de junio de 2021

Handwritten signatures and initials in blue ink.

No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo
88	30364255	Unidad Inmobiliaria PS-J19	673,972.00	26 de junio de 2021
89	30364256	Unidad Inmobiliaria PS-J20	229,625.00	26 de junio de 2021
90	30364262	Unidad Inmobiliaria PS-K5	412,500.00	26 de junio de 2021
91	30364263	Unidad Inmobiliaria PS-K6	412,500.00	26 de junio de 2021
92	30364264	Unidad Inmobiliaria PS-K7	412,500.00	26 de junio de 2021
93	30364265	Unidad Inmobiliaria PS-K8	412,500.00	26 de junio de 2021
94	30364266	Unidad Inmobiliaria PS-K9	411,125.00	26 de junio de 2021
95	30364267	Unidad Inmobiliaria PS-K10	467,362.50	26 de junio de 2021
96	30364268	Unidad Inmobiliaria PS-K11	269,885.00	26 de junio de 2021
97	30364313	Unidad Inmobiliaria PS-K12	226,132.50	26 de junio de 2021
98	30364314	Unidad Inmobiliaria PS-K13	672,828.00	26 de junio de 2021
99	30364315	Unidad Inmobiliaria PS-K14	412,500.00	26 de junio de 2021
100	30364316	Unidad Inmobiliaria PS-K15	412,500.00	26 de junio de 2021
101	30364317	Unidad Inmobiliaria PS-K16	412,500.00	26 de junio de 2021
102	30364323	Unidad Inmobiliaria FC-1	472,188.00	26 de junio de 2021
103	30364324	Unidad Inmobiliaria FC-2	166,706.00	26 de junio de 2021
104	30364325	Unidad Inmobiliaria FC-3	204,972.00	26 de junio de 2021
105	30364326	Unidad Inmobiliaria FC-4	226,594.00	26 de junio de 2021
106	30364327	Unidad Inmobiliaria FC-5	213,750.00	26 de junio de 2021
107	30364328	Unidad Inmobiliaria FC-6	213,750.00	26 de junio de 2021
108	30364329	Unidad Inmobiliaria FC-7	213,750.00	26 de junio de 2021
109	30364330	Unidad Inmobiliaria FC-8	213,750.00	26 de junio de 2021
110	30364331	Unidad Inmobiliaria FC-9	213,750.00	26 de junio de 2021
111	30364332	Unidad Inmobiliaria FC-10	213,750.00	26 de junio de 2021
112	30364333	Unidad Inmobiliaria FC-11	213,750.00	26 de junio de 2021
113	30364334	Unidad Inmobiliaria FC-12	213,750.00	26 de junio de 2021
114	30364335	Unidad Inmobiliaria FC-13	213,750.00	26 de junio de 2021
115	30364336	Unidad Inmobiliaria FC-14	213,750.00	26 de junio de 2021
116	30364337	Unidad Inmobiliaria FC-15	212,686.00	26 de junio de 2021
117	30364342	Unidad Inmobiliaria FC-16	212,686.00	26 de junio de 2021

92


No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo
118	30364343	Unidad Inmobiliaria FC-17	213,750.00	26 de junio de 2021
119	30364344	Unidad Inmobiliaria FC-18	228,722.00	26 de junio de 2021
120	30364345	Unidad Inmobiliaria FC-19	213,750.00	26 de junio de 2021
121	30364346	Unidad Inmobiliaria FC-20	200,944.00	26 de junio de 2021
122	30364347	Unidad Inmobiliaria FC-21	226,594.00	26 de junio de 2021
123	30364348	Unidad Inmobiliaria FC-22	216,942.00	26 de junio de 2021
124	30364349	Unidad Inmobiliaria FC-23	182,400.00	26 de junio de 2021
125	30364350	Unidad Inmobiliaria FC-24	190,000.00	26 de junio de 2021
126	30364351	Unidad Inmobiliaria FC-25	241,262.00	26 de junio de 2021
127	30364373	Unidad Inmobiliaria PB-A5	418,275.00	26 de junio de 2021
128	30364375	Unidad Inmobiliaria PB-A7	116,943.75	26 de junio de 2021
129	30364378	Unidad Inmobiliaria PB-A10	248,737.50	26 de junio de 2021
130	30364379	Unidad Inmobiliaria PB-A11	193,462.50	26 de junio de 2021
131	30364380	Unidad Inmobiliaria PB-A12	243,210.00	26 de junio de 2021
132	30364381	Unidad Inmobiliaria PB-A13	220,440.00	26 de junio de 2021
133	30364409	Unidad Inmobiliaria PB-C1	277,062.50	26 de junio de 2021
134	30364382	Unidad Inmobiliaria PB-B1	330,000.00	26 de junio de 2021
135	30364383	Unidad Inmobiliaria PB-B2	330,000.00	26 de junio de 2021
136	30364384	Unidad Inmobiliaria PB-B3	165,000.00	26 de junio de 2021
137	30364385	Unidad Inmobiliaria PB-B4	165,000.00	26 de junio de 2021
138	30364386	Unidad Inmobiliaria PB-B5	165,000.00	26 de junio de 2021
139	30364387	Unidad Inmobiliaria PB-B6	361,625.00	26 de junio de 2021
140	30364388	Unidad Inmobiliaria PB-B7	165,000.00	26 de junio de 2021
141	30364389	Unidad Inmobiliaria PB-B8	165,000.00	26 de junio de 2021
142	30364394	Unidad Inmobiliaria PB-B14	165,000.00	26 de junio de 2021
143	30364395	Unidad Inmobiliaria PB-B15	165,000.00	26 de junio de 2021
144	30364400	Unidad Inmobiliaria PB-B19	302,912.50	26 de junio de 2021
145	30364404	Unidad Inmobiliaria PB-B20	108,075.00	26 de junio de 2021
146	30364405	Unidad Inmobiliaria PB-B21	183,590.00	26 de junio de 2021
147	30364406	Unidad Inmobiliaria PB-B21A	134,695.00	26 de junio de 2021

Handwritten signatures and initials in blue ink.

No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo
148	30364407	Unidad Inmobiliaria PB-B21B	132,522.50	26 de junio de 2021
149	30364408	Unidad Inmobiliaria PB-B22	277,447.50	26 de junio de 2021
150	30364414	Unidad Inmobiliaria PB-C6	611,546.00	26 de junio de 2021
151	30364417	Unidad Inmobiliaria PB-D1	340,972.50	26 de junio de 2021
152	30364418	Unidad Inmobiliaria PB-D2	328,625.00	26 de junio de 2021
153	30364419	Unidad Inmobiliaria PB-D3	157,987.50	26 de junio de 2021
154	30364420	Unidad Inmobiliaria PB-D4	164,312.50	26 de junio de 2021
155	30364421	Unidad Inmobiliaria PB-D5	164,312.50	26 de junio de 2021
156	30364422	Unidad Inmobiliaria PB-D6	156,062.50	26 de junio de 2021
157	30364423	Unidad Inmobiliaria PB-D7	164,312.50	26 de junio de 2021
158	30364424	Unidad Inmobiliaria PB-D7A	164,312.50	26 de junio de 2021
159	30364425	Unidad Inmobiliaria PB-D8	295,625.00	26 de junio de 2021
160	30364441	Unidad Inmobiliaria PB-D9	137,500.00	26 de junio de 2021
161	30364442	Unidad Inmobiliaria PB-D10	137,500.00	26 de junio de 2021
162	30364443	Unidad Inmobiliaria PB-D11	137,500.00	26 de junio de 2021
163	30364444	Unidad Inmobiliaria PB-D12	137,500.00	26 de junio de 2021
164	30364446	Unidad Inmobiliaria PB-D14	137,500.00	26 de junio de 2021
165	30364447	Unidad Inmobiliaria PB-D15	137,500.00	26 de junio de 2021
166	30364448	Unidad Inmobiliaria PB-D16	275,000.00	26 de junio de 2021
167	30364449	Unidad Inmobiliaria PB-D17	550,110.00	26 de junio de 2021
168	30364450	Unidad Inmobiliaria PB-E1	336,545.00	26 de junio de 2021
169	30364451	Unidad Inmobiliaria PB-E2	330,687.50	26 de junio de 2021
170	30364452	Unidad Inmobiliaria PB-E3	330,687.50	26 de junio de 2021
171	30364453	Unidad Inmobiliaria PB-E4	330,687.50	26 de junio de 2021
172	30364454	Unidad Inmobiliaria PB-E5	449,570.00	26 de junio de 2021
173	30364455	Unidad Inmobiliaria PB-E6	320,182.50	26 de junio de 2021
174	30364459	Unidad Inmobiliaria PB-F5	326,232.50	26 de junio de 2021
175	30364460	Unidad Inmobiliaria PB-F6	370,617.50	26 de junio de 2021
176	30364470	Unidad Inmobiliaria PB-G11	128,287.50	26 de junio de 2021
177	30364471	Unidad Inmobiliaria PB-G12	556,166.00	26 de junio de 2021

Handwritten initials and a large 'X' mark.



No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo
178	30364473	Unidad Inmobiliaria PB-H3	99,797.50	26 de junio de 2021
179	30364474	Unidad Inmobiliaria PB-H4	156,117.50	26 de junio de 2021
180	30364475	Unidad Inmobiliaria PB-J1	325,820.00	26 de junio de 2021
181	30364476	Unidad Inmobiliaria PB-J2	334,042.50	26 de junio de 2021
182	30364478	Unidad Inmobiliaria PB-J4	335,170.00	26 de junio de 2021
183	30364479	Unidad Inmobiliaria PB-J5	335,170.00	26 de junio de 2021
184	30364480	Unidad Inmobiliaria PB-J6	335,170.00	26 de junio de 2021
185	30364482	Unidad Inmobiliaria PB-J8	335,060.00	26 de junio de 2021
186	30364483	Unidad Inmobiliaria PB-J9	385,935.00	26 de junio de 2021
187	30364484	Unidad Inmobiliaria PB-J10	173,250.00	26 de junio de 2021
188	30364485	Unidad Inmobiliaria PB-J11	170,775.00	26 de junio de 2021
189	30364510	Unidad Inmobiliaria PB-J19	527,982.00	26 de junio de 2021
190	30364511	Unidad Inmobiliaria PB-J20	152,542.50	26 de junio de 2021
191	30364514	Unidad Inmobiliaria PB-K2	335,060.00	26 de junio de 2021
192	30364515	Unidad Inmobiliaria PB-K3	336,187.50	26 de junio de 2021
193	30364516	Unidad Inmobiliaria PB-K4	286,687.50	26 de junio de 2021
194	30364517	Unidad Inmobiliaria PB-K5	335,170.00	26 de junio de 2021
195	30364518	Unidad Inmobiliaria PB-K6	335,170.00	26 de junio de 2021
196	30364519	Unidad Inmobiliaria PB-K7	335,170.00	26 de junio de 2021
197	30364521	Unidad Inmobiliaria PB-K9	334,042.50	26 de junio de 2021
198	30364522	Unidad Inmobiliaria PB-K10	309,265.00	26 de junio de 2021
199	30364523	Unidad Inmobiliaria PB-K11	206,277.50	26 de junio de 2021
200	30364533	Unidad Inmobiliaria PB-K21	173,250.00	26 de junio de 2021
201	30364535	Unidad Inmobiliaria Reserva 3	1,867,368.00	26 de junio de 2021
202	30364536	Unidad Inmobiliaria Reserva 4	2,223,144.00	26 de junio de 2021
203	30364537	Unidad Inmobiliaria Reserva 5 Local	2,017,872.00	26 de junio de 2021
204	30364538	Unidad Inmobiliaria Reserva 6	2,115,048.00	26 de junio de 2021
205	30364539	Unidad Inmobiliaria Reserva 2	18,888,408.00	26 de junio de 2021
206	30364540	Unidad Inmobiliaria Reserva 7	6,519,084.00	26 de junio de 2021

Handwritten initials or signature.

Handwritten signature.

No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo
207	30364541	Unidad Inmobiliaria Reserva 8	4,864,730.00	26 de junio de 2021
208	30364542	Unidad Inmobiliaria Reserva 9	5,623,020.00	26 de junio de 2021
209	30364543	Unidad Inmobiliaria Reserva 10	800,256.00	26 de junio de 2021
210	30364544	Unidad Inmobiliaria Reserva 11	855,195.00	26 de junio de 2021
211	30364545	Unidad Inmobiliaria Reserva 12	1,559,772.50	26 de junio de 2021
212	30364546	Unidad Inmobiliaria Reserva 13	2,389,117.50	26 de junio de 2021
213	30364164	Unidad Inmobiliaria PS-B15	136,482.50	26 de junio de 2021
214	30364165	Unidad Inmobiliaria PS-B16	136,482.50	26 de junio de 2021
215	30364168	Unidad Inmobiliaria PS-B18A	965,540.00	26 de junio de 2021
216	30364169	Unidad Inmobiliaria PS-D13/PS-E1A	6,208,902.00	26 de junio de 2021
217	30364170	Unidad Inmobiliaria PS-E1	134,035.00	26 de junio de 2021
218	30364188	Unidad Inmobiliaria PS-F8	207,790.00	26 de junio de 2021
219	30364190	Unidad Inmobiliaria PS-F10	207,790.00	26 de junio de 2021
220	30364191	Unidad Inmobiliaria PS-F11	207,790.00	26 de junio de 2021
221	30364192	Unidad Inmobiliaria PS-F12	548,522.00	26 de junio de 2021
222	30364202	Unidad Inmobiliaria PS-G5	285,917.50	26 de junio de 2021
223	30364203	Unidad Inmobiliaria PS-G6	580,167.50	26 de junio de 2021
224	30364204	Unidad Inmobiliaria PS-G7	207,790.00	26 de junio de 2021
225	30364205	Unidad Inmobiliaria PS-G8	207,790.00	26 de junio de 2021
226	30364211	Unidad Inmobiliaria PS-G10	207,790.00	26 de junio de 2021
227	30364219	Unidad Inmobiliaria PS-H1	1,379,592.50	26 de junio de 2021
228	30364257	Unidad Inmobiliaria PS-J21	257,455.00	26 de junio de 2021
229	30364390	Unidad Inmobiliaria PB-B9	165,000.00	26 de junio de 2021
230	30364392	Unidad Inmobiliaria PB-B12	246,675.00	26 de junio de 2021
231	30364416	Unidad Inmobiliaria PB-C8	137,500.00	26 de junio de 2021
232	30364445	Unidad Inmobiliaria PB-D13	10,918,330.00	26 de junio de 2021
233	30364461	Unidad Inmobiliaria PB-F7	222,667.50	26 de junio de 2021
234	30364469	Unidad Inmobiliaria PB-G10	233,585.00	26 de junio de 2021
235	30364524	Unidad Inmobiliaria PB-K12	149,022.50	26 de junio de 2021

[Handwritten signature and initials]

No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo
236	30364489	Unidad Inmobiliaria PB-J15	335,170.00	26 de junio de 2021
237	30364534	Unidad Inmobiliaria Reserva 1	5,567,680.80	26 de junio de 2021
238	30364372	Unidad Inmobiliaria PB-A4	192,500.00	26 de junio de 2021
239	30364520	Unidad Inmobiliaria PB-K8	335,170.00	26 de junio de 2021
240	30162030	Anexo D - Finca madre	5,570,549.00	26 de junio de 2021
241	30330071	Anexo D - Finca madre	339,238.00	26 de junio de 2021
242	30330072	Anexo D - Finca madre	168,697.00	26 de junio de 2021
243	30330073	Anexo D - Finca madre	76,293.00	26 de junio de 2021
244	30330074	Anexo D - Finca madre	350,073.00	26 de junio de 2021
245	30330075	Anexo D - Finca madre	133,403.00	26 de junio de 2021
246	30330076	Anexo D - Finca madre	81,782.00	26 de junio de 2021
247	30330077	Anexo D - Finca madre	181,268.00	26 de junio de 2021
TOTAL			145,040,491.05	

5. Que, al 30 de septiembre de 2022, los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso de Garantía son:

5.1. Los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie B.

Dado en la ciudad de Panamá, el ocho (8) de noviembre de 2022.

Banco Aliado, S.A. como Fiduciario del Fideicomiso Fid No. 001 -2022- FAG FC INMOBILIARIA S.A.


Sarah Sandoval
Firma autorizada


Carolina Solís
Firma autorizada

