

**FC INMOBILIARIA, S.A.**  
**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)**  
**TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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](mailto:mmoreno@glp.com.pa) ; [asaira@glp.com.pa](mailto: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.

*(Handwritten initials)*

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(en balboas)	31-dic-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo Disponible	270,938	45,937
Cuentas por Cobrar Clientes	212,809	4,397,969
Cuentas por Cobrar otros	1,504,933	272,022
Inventario de Locales	95,107,347	146,310,572
Gastos pagados por anticipado	589,940	555,092
Otros Activos	5,892,257	
	<b>103,578,224</b>	<b>151,581,592</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Arrendamiento Leasing		8,206
Cuentas por pagar Proveedores	2,060,881	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	10,489,114	22,122,628
	<b>13,120,465</b>	<b>29,233,979</b>
 Indice de liquidez ( activo corriente/ pasivo corriente)	 7.45	 5.19

La compañía cuenta con un nivel de liquidez razonable al 31 de diciembre 2022. la razón corriente refleja un índice de 5.19 % en diciembre 2021, para el cuarto trimestre año 2022 se muestra en 7.45 %. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 7 a 1

Al 31 de diciembre 2022, hay un total de B/. 270,938 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)	31-dic-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
<b>Pasivos</b>	<b>167,601,201</b>	<b>197,759,468</b>
<b>Capital</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>
Utilidades acumuladas	(31,338,523)	(15,712,880)
Superavit Por Revaluación	119,632	119,632
Impuesto Complementario	(153)	(153)
<b>Total del Recurso de Capital</b>	<b>(31,209,044)</b>	<b>(15,583,401)</b>

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2022 reflejaba un valor de B/. (31,209,044) conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000; pérdidas acumuladas por un valor de 31,338,523, Superavit por Revaluación por B/. 119,632 e Impuesto complementario por un valor de (153). Los pasivos totalizan B/. 167,601,0215 conformados por un valor de B/. 130,925,673. en Bonos por pagar al 31 de diciembre 2022; cuentas de accionistas B/. 23,554,685; cuentas por pagar Abonos recibidos de clientes por B/. 10,489,114 y cuentas por pagar a Proveedores B/. 2,060,881.

Al 31 de diciembre 2022, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, el mismo valor que término 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)	31-dic-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
<b>Ingresos</b>		
Alquiler	76,975	195,615
Venta de Locales	1,574,250	15,112,498
Otros Ingresos		983,745
	<u>1,651,225</u>	<u>16,291,856</u>
<b>Costos</b>	<b>955,515</b>	<b>20,285,842</b>
<b>Gastos</b>		
Gastos Generales y administrativos	20,437	9,000
Gastos Depreciación		
Gastos Financieros	1,356,665	
	<u>1,377,102</u>	<u>9,000</u>
<b>Utilidad neta antes de impuestos</b>	<b>(681,392)</b>	<b>(4,002,986)</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>		
<b>(Pérdida) Ganancia neta</b>	<b>(681,392)</b>	<b>(4,002,986)</b>

El trimestre terminado el 31 de diciembre 2022 los Ingresos hacen un total de B/. 1,651,225 producto de la venta de locales y Alquiler. El Costo de venta de Locales asciende a B/. 955,515, Los gastos asociados para el mismo período suman un total de B/. 1,559,644. estos se componen de gastos administrativos por un valor de B/. 20,437 y Gastos Financieros por B/. 1,356,665 Generando como resultado una pérdida de B/. 681,392 por los tres meses transcurridos al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 se encuentran adjuntos a este informe como Anexo No.1.

### IV PARTE

#### CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del fiduciario BANCO ALIADO, S.A., al 31 diciembre de 2022 como Anexo No

### V PARTE

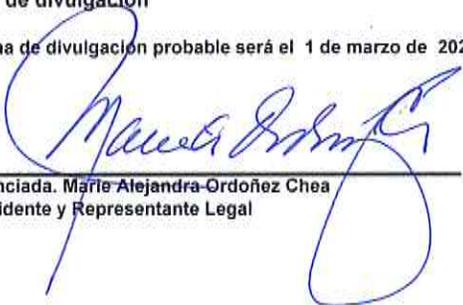
#### DIVULGACION

##### 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](http://www.conaval.gob.pa)) y la Bolsa de Valores de Panamá ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

##### 2 Fecha de divulgación

La fecha de divulgación probable será el 1 de marzo de 2023



---

Licenciada. Marie Alejandra Ordoñez Chea  
Presidente y Representante Legal

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros  
31 de Diciembre 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"**

7  
P

# 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 – Construcciones en Proceso
  - Anexo 2 – Gastos
  - Anexo 3 – Cuentas por pagar Proveedores
- 

7  
P

# F.C. INMOBILIARIA, S.A.

## Estado de Situación Financiera 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<u>ACTIVOS</u>	Notas	<u>Diciembre 2022</u> <u>No Auditado</u>	<u>Diciembre 2021</u> <u>Auditado</u>
<i>Activos circulantes:</i>			
Efectivo	4	270,938	45,937
Cuentas por cobrar Clientes		212,809	4,397,969
Cuentas por cobrar Otros		1,504,933	272,022
Inventario de Locales	5	95,107,347	146,310,572
Otros Activos	6	5,892,257	
Gastos pagos por anticipados		589,940	555,092
<b>Total de activos corrientes</b>		<b><u>103,578,224</u></b>	<b><u>151,581,592</u></b>
<i>Activos no circulantes:</i>			
Maquinaria y Equipo Neto	7	-	18,681
Construcción en proceso	8	30,260,678	29,488,044
Cuentas por cobrar afiliada	9	2,553,256	1,087,750
<b>Total activos no corrientes</b>		<b><u>32,813,934</u></b>	<b><u>30,594,475</u></b>
<b>TOTAL de los activos</b>		<b><u>136,392,158</u></b>	<b><u>182,176,067</u></b>
<u>PASIVOS</u>			
<i>Pasivos corrientes:</i>			
Arrendamiento (leasing)	14	-	8,206
Cuentas por pagar proveedores	10	2,060,881	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		10,489,114	22,122,628
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b><u>13,120,465</u></b>	<b><u>29,233,979</u></b>
<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	377	332
Cuentas por pagar, accionistas	15	23,554,685	22,475,400
<b>Total pasivos a largo plazo</b>		<b><u>154,480,736</u></b>	<b><u>168,525,489</u></b>
<b>TOTAL de los pasivos</b>		<b><u>167,601,201</u></b>	<b><u>197,759,468</u></b>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital en Acciones	16	10,000	10,000
Utilidad (Pérdida) acumulada		(31,338,523)	(15,712,880)
Superávit por revaluación		119,632	119,632
Impuesto Complementario		(153)	(153)
<b>TOTAL del patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>(31,209,043)</u></b>	<b><u>(15,583,400)</u></b>
<b>TOTAL de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>136,392,158</u></b>	<b><u>182,176,068</u></b>

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 12 meses al 31 de Diciembre de 2022**

(Cifras en Balboas)

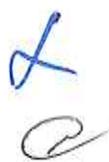
<b>INGRESOS</b>	<b>TRIMESTRE</b>		<b>ACUMULADO</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Alquiler de Locales	76,975	2000	261,637	3,000
Derecho de utilizacion - Locales Comerciales		193,615	2,862	379,415
Venta de Locales	1,574,250	15,112,496	42,311,187	27,978,310
Ingresos varios		983,745	49,622	983,745
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,651,225</b>	<b>16,291,856</b>	<b>42,625,308</b>	<b>29,344,470</b>
<b>COSTOS</b>				
Costos de Ventas	884,674	19,615,902	51,036,967	43,902,335
Costos de Impuesto de Ganancia de Capital	70,841	669,940	764,724	1,055,915
Otros Costos			10,762	
<b>Total de Costos</b>	<b>955,515</b>	<b>20,285,842</b>	<b>51,812,453</b>	<b>44,958,250</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES</b>				
Gastos administrativos (anexo 2)	20,437	9,000	163,937	9,673
Gastos por financiamiento	1,356,665		6,266,641	
Gastos de depreciación y amortización (anexo 2)			7,919	15,648
<b>TOTAL gastos administrativos y generales</b>	<b>1,377,102</b>	<b>9,000</b>	<b>6,438,497</b>	<b>25,321</b>
<b>Perdida neta del periodo</b>	<b>(681,392)</b>	<b>(4,002,986)</b>	<b>(15,625,643)</b>	<b>(15,639,101)</b>

**F.C. INMOBILIARIA, S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio  
31 de Diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

	<b>Perdida acumuladas</b>	<b>Capital</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Superávit por Revaluación</b>	<b>Total Patrimonio de Accionistas</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas</b>					
Saldo a Diciembre 31, 2021	(15,712,880)	10,000	(153)	119,632	(15,583,400)
Utilidad (Perdida) neta del periodo (Diciembre 31, 2022)	(15,625,643)				(15,625,643)
<b>Total Patrimonio de Accionistas</b>	<b>(31,338,523)</b>	<b>10,000</b>	<b>(152.51)</b>	<b>119,632</b>	<b>(31,209,043)</b>



# F.C. INMOBILIARIA, S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

### **Flujos de Efectivo por Actividades de Operación**

Perdida acumulada	(15,625,643)
Depreciación	18,681

### Cambios netos en activos y pasivos de operación:

Cuentas por cobrar Clientes	4,185,160
Cuentas por cobrar Otros	(1,232,911)
Cuentas por pagar Otros	16,698
Cuentas por cobrar afiliada	(1,465,506)
Inventario de Locales	51,203,225
Gastos pagos por anticipados	(34,848)
Otros Activos	(5,892,257)
Abono de clientes	(11,633,514)
Retenciones por Pagar	(688,817)
Cuentas por pagar proveedores	(3,792,287)
Arrendamiento (leasing)	(8,206)

**Efectivo neto provisto por actividades de operación** 15,049,776

### **Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión**

Construcción en Proceso	(772,634)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<u>(772,634)</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
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>	<u>(14,052,141)</u>

<b>Aumento neto de efectivo</b>	225,001
<b>Efectivo al inicio del año</b>	45,937

**Efectivo a 31 Diciembre, 2022** 270,938

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

### **Nota a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

---

#### **1. Organización y operaciones**

##### **Organización**

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

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

Presidente	Marie Ordoñez
Secretario	Virna Irene Alveo
Tesorero	Alberto Vallarino

##### **Operaciones**

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

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

#### **2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

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

##### **Base de preparación**

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

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

### **Nota a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

---

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

#### **Unidad monetaria**

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

#### **Efectivo**

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

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

#### **Propiedad y revaluación, neto**

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

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

#### **Construcción en proceso**

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

## F. C. INMOBILIARIA, S. A.

### Nota a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### Reconocimiento de los ingresos

##### *Ventas*

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

#### 3. **Estimaciones contables y supuestos críticos**

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

##### **Juicios**

##### a. **Vida útil de propiedad y Revaluación**

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

#### 4. **Efectivo**

Al 31 de Diciembre 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	108,495	26,861
Prival Bank- Cta. Corriente	15,368	14,057
Prival Bank- Cta. Especial		2,006
Fideicomiso - Serie B	89,578	
Banco Aliado – Cta. Corriente	57,147	2,663
	<u>270,938</u>	<u>45,937</u>

## F. C. INMOBILIARIA, S. A.

### Nota a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 5. Inventario de Locales

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

	2022	2021
Inventario de Locales	<u>95,107,347</u>	<u>146,310,572</u>

#### 6. Otros Activos

Al 31 de Diciembre de 2022, los fondos de reservas se presentan de la siguiente manera:

	2022
Reservas de intereses Serie A	55,689
Reservas de intereses Serie B	5,197,681
Reserva de Gastos Operativos PH Federal	638,887
Reserva de Gastos Operativos Terminal	-----
	<u>5,892,257</u>

#### 7. Maquinaria y Equipo Neto

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

	2021		2022	
	Diciembre 31	Adiciones	Descarte	Diciembre 31
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 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 8. Construcción en proceso

Al 31 de Diciembre 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	12,798,642	13,490,846
Costos indirectos- Estación de Transporte	2,334,351	2,356,255
Costos administrativos	4,461,464	2,837,256
Costos de financiamiento- Est. de Transporte	8,271,831	8,181,592
Terreno	2,274,758	2,274,758
Revaluación de terreno	119,632	119,632
Torniquete	-	107,325
Carrusel	-	120,380
	<u>30,260,678</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 31 de Diciembre 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	1,080,997	118,502
P.H. Federal Mall	<u>1,472,259</u>	<u>969,248</u>
	<u>2,553,256</u>	<u>1,087,750</u>
 <u>Cuentas por pagar</u>		
Diseño y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	37	37
Corporación Los Pueblos	15	295
Tanara Panama Investment Inc.	<u>325</u>	<u>---</u>
	<u>377</u>	<u>332</u>

## F. C. INMOBILIARIA, S. A.

### Nota a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 8. Construcción en proceso

Al 31 de Diciembre 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	12,798,642	13,490,846
Costos indirectos- Estación de Transporte	2,334,351	2,356,255
Costos administrativos	3,619,111	2,837,256
Costos de financiamiento- Est. de Transporte	8,271,831	8,181,592
Terreno	2,274,758	2,274,758
Revaluación de terreno	119,632	119,632
Torniquete	-	107,325
Carrusel	-	120,380
	<u>29,418,325</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 31 de Diciembre 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	1,080,997	118,502
P.H. Federal Mall	<u>1,472,259</u>	<u>969,248</u>
	<u>2,553,256</u>	<u>1,087,750</u>
 <u>Cuentas por pagar</u>		
Diseño y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	37	37
Corporación Los Pueblos	15	295
Tanara Panama Investment Inc.	<u>325</u>	---
	<u>377</u>	<u>332</u>

## F. C. INMOBILIARIA, S. A.

### Nota a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 10. Cuentas por pagar - Proveedores

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores	2,060,881	5,853,168
	<u>2,060,881</u>	<u>5,853,168</u>

#### 11. Retenidos por pagar

Al 31 de Diciembre de 2022, las cuentas de retenidos por pagar se presentan de la siguiente manera:

	<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. Préstamo por Pagar

Al 31 de Diciembre 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.

## F. C. INMOBILIARIA, S. A.

### Nota a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### Préstamo Sindicado y Punte

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

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

<u>2022</u>	<u>2021</u>
-----	<u>146,049,757</u>
-----	<b>146,049,757</b>

#### 13. Bonos por pagar

Al 31 de Diciembre 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	<b><u>130,925,673</u></b>

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.

#### 14. Arrendamiento Financiero Leasing

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arrendamiento Corriente	-----	1,200
Arrendamiento No corriente	-----	<u>7,006</u>
<b>Total de Arrendamiento Financiero</b>	<b>-----</b>	<b><u>8,206</u></b>

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 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 15. Cuentas por pagar accionistas

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Grupo los Pueblos	7,017,753	6,046,923
Unirev. Invest. Corp.	5,116,667	5,067,853
Alberto Eskenazi	2,857,567	2,847,714
Marcos Irlaslam	2,857,566	2,847,714
Daniel Levy	2,857,566	2,827,481
Bolívar Vallarino	2,857,566	2,847,715
	<u>23,554,685</u>	<u>22,475,400</u>

#### 16. Capital en Acciones

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

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

#### 17. 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 31 de Diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

---

#### **18. 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.

α  
P

**INFORMACIÓN ADICIONAL**

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

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

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Costos Directos - Estación de Transporte</b>		
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	604,644	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	1,144,816	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
	<b>12,798,642</b>	<b>13,490,846</b>
<b>Costos Indirectos</b>		
Permisos	153,344	150,613
Administracion financiera y contable	898,185	897,500
ITBMS - Presupuesto	743,338	730,900
Otros gastos	131,077	134,813
Actividades Nuevas	117,197	117,197
Otras Actividades	291,210	325,232
	<b>2,334,351</b>	<b>2,356,255</b>
<b>Costos Administrativos</b>		
Utiles de Oficina	849	21
Copias de planos	7,118	7,316
Notaria - Registro Público - paz y salvo	121,481	119,656
Honorarios profesionales	56,663	54,563
Autenticaciones y agilizaciones	24,151	7,093
Impuesto de inmueble	512,483	359,906
Impuestos - Tesoro Nacional	1,189,553	384,827
Adecuación de construcción	990	990
Correo - courier	141	141
Misceláneos	53,012	20,065

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

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
ITBMS	48,629	41,406
Timbres - paz y salvo	2,748	2,748
Multas y recargos	601	431
Publicidad	44,423	44,423
Alquileres	(7,413)	(204)
Fletes y acarreo	633	621
Transporte	2,831	2,831
Donaciones	10,475	10,475
Atención a clientes	14,899	11,612
Servicios Administrativos	254,000	9,000
Honorarios legales	310,477	988,235
Letreros y vallas	4,058	4,058
Gastos de organización	893	893
Comisiones - a Terceros	397,587	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
	<b>4,461,464</b>	<b>2,837,256</b>
<b>Otros Costos Indirectos de Financiamiento</b>		
Intereses por financiamiento	7,667,546	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	3,565	9,917
	<b>8,271,831</b>	<b>8,181,592</b>
Terreno	2,274,758	2,274,758
Revaluacion de Terreno	119,632	119,632
Torniquetes		107,325
Carrusel		120,380
	<b>2,394,390</b>	<b>2,622,095</b>
	<b>30,260,678</b>	<b>29,488,044</b>

**Total de Costos Construcción**

**F.C. INMOBILIARIA, S.A.**  
**Gastos**  
**31 de Diciembre de 2022**

**Anexo 2**

*(Cifras en Balboas)*

	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
<b>Gastos Administrativos</b>		
Rep y Mant - Equipo de Computo	953	
Timbres	117	
Notaria - Registro Publico	1,383	
Viaticos-Viajes		525
Combustible - Lubricantes		95
Honorarios Legales	35,577	
Honorarios Profesionales	96,061	9,000
Cuota - Suscripciones	540	
Atenciones a Clientes	19,731	
Depreciacion	7,919	15,648
Miscelaneos	9,576	
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>171,856</b>	<b>25,268</b>
<b>Gastos Financieros</b>		
Intereses	6,096,291	
Bancarios	80,250	53.00
Reservas	90,100	
<b>Total Gastos de Financieros</b>	<b>6,266,641</b>	<b>53.00</b>
<b>Total de Gastos</b>	<b>6,438,497</b>	<b>25,321</b>

**CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA**

(Al 31 de diciembre de 2022)

Banco Aliado, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número Fid. No. 001 - 2022 - FAG, 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 31 de diciembre 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 CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO DÓLARES CON 05/100 (USD5,938,984.05), desglosado como sigue:
    - 4.1.1. Cuenta corriente de Concentración de Contratos de Arrendamiento. Saldo de uso: OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES CON 20/100 (USD 89,578.20)
    - 4.1.2. Cuenta Corriente de Concentración de Venta de Bienes Inmuebles. Saldo de uso: DOSCIENTOS QUINCE MIL DÓLARES (USD 215,000.00)
    - 4.1.3. Cuenta corriente de Reserva para Gastos de PH. Saldo de uso: SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS UN DÓLARES CON 89/100 (USD 643,601.89)
    - 4.1.4. Cuenta corriente de Reserva de Intereses. Saldo de uso: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS TRES DÓLARES CON 96/100 (USD4,990,803.96)
  - 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.



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
No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo

2 @



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
<b>No.</b>	<b>Folio Real</b>	<b>Unidad Inmobiliaria</b>	<b>Valor de Avalúo (USD)</b>	<b>Fecha de Avalúo</b>

S. R.



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
<b>No.</b>	<b>Folio Real</b>	<b>Unidad Inmobiliaria</b>	<b>Valor de Avalúo (USD)</b>	<b>Fecha de Avalúo</b>

*S. (S)*

*S*

*Q*

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
<b>No.</b>	<b>Folio Real</b>	<b>Unidad Inmobiliaria</b>	<b>Valor de Avalúo (USD)</b>	<b>Fecha de Avalúo</b>

*S. Q.*

*Q*

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
No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo (USD)	Fecha de Avalúo

*S. Q.*

*X*  
*Q*

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 signature]*

*[Handwritten signature]*

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

*S. P.*

*P.*

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

*A. D.*

*α*  
*P*

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
<b>TOTAL</b>			<b>145,040,491.05</b>	

5. Que, al 31 de diciembre 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 tres (3) de febrero de 2023.

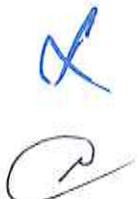
Banco Aliado, S.A. como Fiduciario del Fideicomiso Fid No. 001 -2022- FAG



Roosevelt Jaén  
Firma autorizada



Carolina Solís  
Firma autorizada



**CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA**  
(Al 31 de diciembre de 2022)

Banco Aliado, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Fid. No. 002 – 2022 – FAG 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 31 de diciembre 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 y valor asegurado de USD14,488,526.00
  - 3.2. Fondos depositados en tres (3) cuentas bancarias fiduciarias por la sumatoria total de CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES (USD55,689.00) desglosado como sigue:
    - 3.2.1. Cuenta corriente de Concentración de la Terminal de Transportes. Saldo de uso: SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES (USD6,939.00)

3.2.2. Cuenta corriente de Reserva para Gastos de PH. Saldo de uso:  
(USD0.00).

3.2.3. Cuenta corriente de Reserva de Capital e Intereses. Saldo de uso:  
CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES  
(USD48,750.00)

4. Que, los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso son:

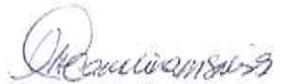
4.1. Los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A.

Dado en la ciudad de Panamá, el tres (3) de febrero de 2023.

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



Roosevelt Jaen  
Firma autorizada



Carolina Solís  
Firma autorizada