

FC INMOBILIARIA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: FC INMOBILIARIA, S.A.
R.U.C. 353954-1-417872

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS

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

NUMERO DE RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES: SMV No. 410-2021 del 26 de agosto de 2021

DIRECCION DEL EMISOR: Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá

NOMBRE PERSONAL DE CONTACTO: Miriam-Moreno; Alexander Suira

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: mmoreno@glp.com.pa y asujira@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL: 

MARIE ORDOÑEZ CHEA

Presentamos este formulario de Información Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

FC INMOBILIARIA, S.A., es una sociedad anónima debidamente constituida y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Publica No. 5239 del 21 de Mayo del 2002.

Las acciones podrán ser expedidas de forma nominativa, los certificados de acciones llevaran la firma del presidente de la Junta Directiva, el registro de acciones exigido por ley será llevado en el lugar que designe la junta directiva del Emisor. Actualmente el capital social de del Emisor es de 500 acciones comunes sin valor nominal.

La duración de la sociedad es indefinida, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en reunión de los accionistas. Las oficinas principales del Emisor están ubicadas en Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social de **FC INMOBILIARIA, S.A.** esta contenido dentro de la Escritura Publica No. 5239 del 21 de Mayo del 2011 de la Notaria octava del circuito de Panamá, debidamente inscrita en la Ficha No. 417872, Documento No. 353954 del Registro Publico desde el 21 de mayo del 2011.

La Sociedad podrá dedicarse en cualquier país o territorio a bienes raíces en general, venta y alquiler de residencias, condominios, diseño de planos, desarrollo de proyectos turísticos, residenciales, comerciales, administración de edificios, establecer, gestionar o llevar a cabo en general el negocio de asesoramiento, inversiones y correduría en todas sus ramas y organizar llevar a cabo y emprender cualquier negocio, transacción u operación que comúnmente se lleva a cabo por inversionistas, capitalistas, promotores, aseguradores de la emisión de acciones y otros valores u obligaciones de personas, compañías, sociedades anónimas, sociedades colectivas o por asociación, o por promotores y corredores de bienes raíces , opciones o concesiones o por comerciantes y mercaderes.

Establecer, gestionar o llevar a cabo el negocio de agencias y representaciones especialmente de corporaciones, sociedades o personas y distribución de cualquier producto o mercancía así como el de manejar y comerciar tanto por su propia cuenta, como por cuenta de otras en materias prima, bienes, efectos, mercaderías, productos medicinales, y otros bienes y productos de cualquier clase, naturaleza y descripción. Toda clase de inversiones en actividades o en otras empresas.

Desde su fundación y hasta la fecha de este informe, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandad o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

C. Descripción del Negocio

A la fecha la empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el centro comercial Federal Mall, en la provincia de Chiriquí, donde se establecerá la Terminal de Transporte de esta provincia.

D. Estructura Organizativa

El Emisor forma parte de un Grupo de empresas que tienen administracion en conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

El Activo principal del Emisor es un conjunto de 9 Fincas que suman aproximadamente 27 has, y sus mejoras incluyen la construcción del Centro Comercial Federal Mall y la Terminal de Transporte.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

Actualmente la empresa no mantiene inversiones en Tecnología, Investigación y Desarrollo.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

<u>(en balboas)</u>	<u>31-dic-23</u>	<u>31-dic-22</u>
	<u>Auditados</u>	<u>Auditados</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo Disponible	1,007,864	181,359
Fondo Fideicomiso	2,131,144	5,981,838
Cuentas por Cobrar	2,303,032	2,487,866
Inventario de Locales	95,107,346	95,107,346
Gastos pagados por anticipado	576,120	555,092
	101,125,506	104,313,499
<u>Pasivos corrientes</u>		
Cuentas por pagar	1,533,423	1,615,000
Cuentas por pagar Retenciones a contratistas	553,771	553,771
Gastos acumulados por pagar	166,111	34,847
Depósitos de Clientes	12,507,602	11,188,280
	14,760,907	13,391,898
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	6.71	7.34

Al 31 de diciembre 2023, La compañía muestra un índice de liquidez razonable, la razón corriente refleja una disminución de 0.63 % al pasar de 7.34 % en diciembre 2022 a 6.71 % en diciembre 2023. El índice que se muestra es razonable, ya que cubre su pasivo corriente 6.7 a 1

Al 31 de diciembre 2023, el 0.01 % de los activos corrientes, se encuentra disponible de forma líquida, para hacerle frente a sus compromisos Prival Bank, Banistmo, S.a. y Banco Aliado

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-23	31-dic-22
	Auditados	Auditados
Pasivos	169,651,231	167,837,452
Capital	10,000	10,000
Déficit Acumulado	(35,338,923)	(31,328,533)
Superávit por Revaluación	119,632	119,632
Impuesto Complementario	(153)	(153)
Total del Recurso de Capital	(35,209,444)	(31,199,054)

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2023 reflejaba un valor de B/. (35,209,444) conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y déficit acumulado por un valor de (35,338,923), Superávit por revaluación B/. 119,632 e Impuesto complementario por un valor de (153). Los pasivos totalizan B/. 169,651,231 conformados por bonos por pagar por un valor de B/. 130,710,673. Gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre 2023 por un valor de B/. 166,111 cuentas por pagar por B/. 1,533,423; Cuenta por pagar a Accionistas B/. 24,152,388 y depósitos de clientes por B/. 12,607,602

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-dic-23	31-dic-22
	Auditados	Auditados
Ingresos		
Venta de Locales		42,311,187
Otros Ingresos	342,422	324,109
Total de Ingresos	342,422	42,635,296
Costo de Venta		(51,047,729)
	342,422	(8,412,433)
Gastos		
Depreciación		7,919
Honorarios Profesionales	22,262	96,061
Reservas		90,100
Otros Gastos de Operacion	32,710	111,167
Gastos Legales	219,049	36,960
Impuestos por venta de bienes		764,723
Gastos Financieros	4,078,791	6,096,290
	4,352,812	7,203,220
Utilidad neta antes de impuestos	(4,010,390)	(15,615,653)
Impuesto Sobre la Renta		
Utilidad (Perdida) Neta	(4,010,390)	(15,615,653)

Al 31 de diciembre 2023 los ingresos hacen un total de B/. 342,422. producto de alquileres. Los gastos asociados para el mismo período suman un total de B/. 4,352,812. estos se componen Honorarios Profesionales por B/. 22,262. Gastos Financieros 4,078,891, gastos operacionales por B/. 32,710 y Gastos Legales por B/. 219,049. Generando como resultado una Perdida por los doce meses transcurridos en el 2023 por un valor de B/. 4,010,390

D. Análisis de Perspectivas

La Administración como medida estratégica realizó una Emisión de Bonos ante la Bolsa de Valores de Panamá buscando disminuir el costo financiero para el período 2023, la empresa continúa con el traspaso de los locales comerciales vendidos, teniendo un efecto significativo, al rebajar los pasivos financieros con la liquidación de las Cartas promesas otorgadas, disminuyendo las pérdidas acumuladas.

La Administración continúa con un plan agresivo de Ventas, haciendo referencia a la posición estratégica del proyecto Federal Mall, logrando el traslado de la Terminal de Transporte a sus instalaciones, dando una nueva visión de Inversión Económica en la Provincia de Chiriquí.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva de la Empresa está constituida de las siguientes personas:

MARIE ORDOÑEZ CHEA

Cargo: Presidente

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 9 de mayo de 1975

Domicilio Comercial: Avenida Miguel Brostella, Betania, El Dorado, Edificio Camino de Cruces, Panamá, República de Panamá.

Marie Alejandra Ordoñez Chea, Socia fundadora de la Firma Ordoñez Chea y Asociados, Abogada en ejercicio especialista en Derecho Comercial y Administrativo, derecho Civil, Derecho Laboral, Migración, Propiedad Horizontal y Bienes Raíces.,

Egresada de la Universidad Santa María La Antigua, Licenciada en Derecho y Ciencias Políticas. Obtuvo Diplomas en Derecho Laboral, Sistema Penal Acusatorio, Finanzas para no Financistas, entre otros.

VIRNA IRENE ALVEO ORTEGA

Cargo: Secretaria

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 05 de Abril de 1967

Domicilio Comercial: BICSA Financial Center Piso 37, Avenida Balboa y Calle Aquilino de la Guardia, Panamá, República de Panamá.

Egresado de la Universidad de Panamá donde obtuvo la Licenciatura en Contabilidad en el año de 1991

OMAR DEFORT

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

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

2. Empleados de importancia y asesores

El emisor no cuenta con personal ni ejecutivos, ya que subcontrata los servicios que requiere.

3. Asesores Legales

La compañía ha designado como sus asesores legales externos a la Firma **ORDÓÑEZ CHEA & ASOCIADOS**, Representada por Marie Ordoñez Chea.

ORDÓÑEZ CHEA & ASOCIADOS, esta ubicada en el Dorado, Calle Miguel Brostella, Plaza Camino de Cruces, piso No. 5 Oficina 501. Ciudad de Panamá, Republica de Panamá. Teléfono: 360 -2246 / 360 -2247 fax: 360 - 2248

Los Asesores Legales confirman que la compañía es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes y que los Bonos constituyen obligaciones validas legales y exigibles de las misma.

4. Auditores

En cumplimiento con el 16 de Artículo 16 del Acuerdo No. 7-2002 del 14 de Octubre del 2002 de la Comisión Nacional de Valores, FC INMOBILIARIA, S.A.. denomina como Auditores Externos a la Firma **NEXIA AUDITORES (Panamá) S.C.**, Representada por el Licenciado Bartolomé Mala H.

La Firma de Contadores Públicos Autorizados, **NEXIA AUDITORES (Panamá) S.C.**, es la encargada de realizar la auditoria externa. La misma se encuentra ubicada en Via Brasil, Edificio Brasil 405, Teléfono: 302-7800 Fax: 302-7405.

5. Designación por acuerdo o entendimientos

No Aplica



B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de la empresa no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de la empresa, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución de la compañía hasta la fecha, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de Dietas. Sin embargo la empresa se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C. Práctica de la Directiva

La Junta Directiva deberá tener tres Directores. El numero de los Directores podrá ser aumentado de tiempo en tiempo. Inicialmente constara con un Presidente, un Tesorero, un Secretario. Con sujeción a las disposiciones de la Ley y el Pacto Social el numero y termino de duración del cargo de Directores será fijado por la Junta Directiva. Salvo lo dispuesto al contrario de los estatutos de la Sociedad, en caso de vacantes de la Junta Directiva, la mayoría de los Directores en ejercicio de sus funciones, aunque no constituyan quórum, podrán elegir los Directores que se requieran para llenar tales vacantes. No es necesario que los Directores sean accionistas. La mitad mas uno del numero de Directores o el numero que especifiquen de tiempo en tiempo la asamblea de accionistas, presentes personalmente o por medio de apoderado constituirán quórum en cualquier sesión de la Junta Directiva.

La Junta Directiva podrá ejercer todas las facultades de la sociedad con excepción de aquellas que la Ley o este Pacto Social o los estatutos, confieran o reserven a los accionistas.

En cualquiera sesión de la Junta Directiva, cualquier Director podrá ser representado y votar por medio de apoderado o apoderados nombrados por instrumento escrito, publico o privado, con o sin poder de sustitución de quienes no necesitan ser Directores.

La Junta Directiva nombrara de entre su seno, por mayoría de votos, un Presidente de la Junta, quien presidirá todas las reuniones que determine la Junta. Las ausencias del presidente de la junta Directiva serán suplidas por el Director designado para tal efecto en la reunión de que se trate. El cargo de Presidente de la Junta no será incompatible con otros cargos o funciones de Dignatario de la propia sociedad.

Un Director podrá tener cualquier cargo remunerado con la sociedad además del cargo de Director. Los Directores no estarán inhabilitados para celebrar a titulo personal, directa o indirectamente, con permiso de la Junta Directiva, contratos, arreglos o tratos con la sociedad.

La Junta Directiva podrá nombrar dos o mas miembros de su seno para constituir un Comité Ejecutivo o cualquier otro Comité o Comités, los cuales tendrán y ejercerán las facultades de la Junta Directiva, hasta el punto y con sujeción a las restricciones expresadas en el Pacto Social o por las resoluciones que se nombran tal comité o Comités.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los Directores, Dignatarios, y Ejecutivos principales se presenta a continuación:

GRUPO	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NUMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Identidad, Numero de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen el control.

El Emisor es 55% de propiedad de las sociedades Bienes raíces del Oeste, S.A. y UNIREV Invest. Corp., y 45 % de propiedad de las sociedades Auto repuestos Lafayette, S.A. Fundación HHAHIM, DYAVI, S.A. y BOMACHIRI, s.a.,



Grupo de Acciones	NUMERO DE ACCIONES	% DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
1-500	137.5	27.50%	2	55%
1-500	56.25	11.25%	4	45%

Desde su fundación, FC INMOBILIARIA, S.A., no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. De acuerdo al Pacto Social de la compañía, todas las acciones emitidas tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de los Accionistas.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Sociedades que tienen Directores o Dignatarios comunes con la Solicitante

Los saldos entre partes relacionadas no mantienen plan de pago fecha de vencimiento ni devengan intereses. Corresponden principalmente a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión.

VINCULOS

No existe ningún vínculo familiar dentro de los miembros de la Junta Directiva.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Ganancias provenientes de la enajenación de Bonos

De conformidad con el artículo 269(1) DEL Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se consideran gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del Impuesto Sobre la Renta, del Impuesto de Dividendos, ni del Impuesto Complementario, siempre y cuando los bonos estén registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se de a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley No. 18 del 19 de junio 2006, (i) el vendedor estará sujeto al Impuesto Sobre la Renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija del 10%, (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al 5% del valor total de la enajenación, como adelanto respecto del Impuesto Sobre la Renta de las ganancias de capital pagaderos por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de 10 días posteriores a la fecha de retención. (iii) El vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del Impuesto Sobre la Renta respecto de ganancias de capital, y (iv) Si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del Impuesto Sobre la Renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en el exceso como un crédito fiscal.

Intereses generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 335 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 modificado por la ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, establece que estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una Bolsa de Valores o de otro mercado organizado. En vista que los Bonos fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozaran de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no constituye el proceso de colocación de dichos valores y por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozaran de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no hubieren sido inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causaran un Impuesto Sobre la Renta del 5% retenido por el Emisor.

Información adicional

Los Bonos de esta Emisión están sujetos a las leyes de la Republica de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores según Resolución SMV No. 585-15 del 28 de septiembre del 2015.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

No Aplica

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto presentamos los estados financieros comparativos correspondientes a los periodos 2023 y 2022, preparados por Auditores Independientes de la Firma Mann Lee y Asociados, S.A. los mismos incluyen lo que se muestra a continuación:

- a Informes de los Auditores Independiente.
- b Estado de Situación Financiera
- c Estado de los Resultados Integrales
- d Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionista
- e Estado de Flujos de Efectivo
- f Notas de los Estados Financieros

Los estados Financieros fueron presentados a tiempo a la administración.

IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

Sin embargo, el Pacto Social del Emisor y sus modificaciones contienen reglas generales de Gobierno Corporativo, y adicionalmente, el Emisor esta en el proceso de establecer reglas de Gobierno Corporativo mas amplias.

El pacto Social del Emisor, así como también las buenas practicas del Emisor, contienen reglas y practicas de Gobierno Corporativos tales como:

- La supervisión de las actividades de la Organización por la Junta Directiva.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y el levantamiento de Actas que reflejen la toma de decisiones.
- La celebración de reuniones periódicas de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas.
- Los Directores, Dignatarios y Accionistas tiene derecho a recabar y obtener información de las actividades del Emisor.
- Llevar los registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Se llevan controles para la protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades, mediante el control de firmas en cuentas bancarias, y la supervisión en cuanto a la administración de los activos del Emisor.
- Existen mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

El Emisor, su Junta Directiva y sus Accionistas utilizan buenas practicas éticas y empresariales para la administración de sus negocios. No obstante, actualmente no existen reglas expresas de Gobierno Corporativo que regulen:

- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.
 - Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.
 - El control de poder de un grupo reducido de empleados o directivos.
 - La adopción de Código de Ética.
 - La existencia de políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
-
- Los conflictos de intereses que puedan surgir entre directores, dignatarios y ejecutivos claves, así como la toma de decisiones.
 - Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
 - Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos claves.
 - Políticas que regulen incompatibilidad de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.
 - Composición de la Junta Directiva: la Junta Directiva esta compuesta por 3 Directores, los cuales no son considerados directores independientes de la Administración ni de los Accionistas.
 - Accionistas: los requerimientos de Gobierno Corporativo relativo a los Accionistas contenidos en el Acuerdo 12-2003 no aplican, toda vez que no es una oferta publica de acciones.
 - Comités: a pesar de la existencia de buenas practicas utilizadas por el Emisor durante su gestión diaria, el Pacto Social no contiene reglas expresas de Gobierno Corporativo que apoyen a la administración de la Junta Directiva, ni aseguren los derechos de los accionistas, tales como la creación de un Comité de Auditoria, Comité de Administración de Riesgo, Comité de Evaluación y Postulación de Directores independientes y ejecutivos claves, o su denominación equivalente, y Comité de Cumplimiento.

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica

VI PARTE

DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

- El envió, por el Emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionista e inversionistas registrados, así como cualquier interesado que lo solicitare.

Posible fecha de Divulgación 01 de abril del 2024



Mario Ordóñez Chea
Representante Legal



Informe de los Auditores Independientes
a la Junta Directiva y Accionistas de
F.C. Inmobiliaria, S.A.
Estados Financieros
Por el año terminado al 31-12-23
26 de marzo de 2024

Pt

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva y Accionistas de F.C. Inmobiliaria, S.A.	1-5
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultados Integrales	7
Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10-32



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados integrales, de cambios en la posición de los accionistas y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre Material Relacionada con la Empresa en Funcionamiento

Llamamos la atención sobre la Nota 5 de los estados financieros que indica que la Empresa ha incurrido en pérdida neta por B/.4,010,390 (2022: B/.15,615,653), mantiene un déficit acumulado de B/.35,338,923 (2022: B/.31,328,533) producto de sus operaciones, lo que produce una posición de los accionistas negativa al 31 de diciembre de 2023 por B/.35,209,444 (2022: B/.31,199,054). Como se menciona en la Nota 5, estos hechos o condiciones, junto con otras cuestiones expuestas en la Nota 5, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

PA

Cuestiones Claves de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Hemos determinado que no existen otras cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe, excepto las cuestiones descritas en las secciones Incertidumbre Material Relacionada con la Empresa en Funcionamiento, hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría adicionales que deben comunicarse en nuestro informe.

Asuntos de Énfasis

La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación con los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la información financiera de la Empresa.

ex

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.





Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

02



**Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.**

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría de F.C. Inmobiliaria, S.A., para el año terminado al 31 de diciembre de 2023, se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de F.C. Inmobiliaria, S.A., a la que se refiere este informe, está conformado por: socio encargado Bartolomé Mafía H., socio revisor de control de calidad Edgar A. Barsallo D. y supervisor Maribel Mendieta.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Bartolomé Mafía H.

Bartolomé Mafía H.
Presidente
C.P.A. No.2867

Nexia Auditores (Panamá) S.C.
Panamá, República de Panamá
26 de marzo de 2024

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	2023	2022 (Re-expresado)
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	6	B/. 1,007,864	B/. 181,359
Fondo de fideicomiso	7	2,131,144	5,981,836
Cuentas por cobrar, netas	8	2,303,032	2,487,866
Inventario de locales	9	95,107,346	95,107,346
Gastos pagados por anticipado	10	576,120	555,092
Total de activos corrientes		<u>101,125,506</u>	<u>104,313,499</u>
Activos no corrientes			
Construcción en proceso	11	29,454,943	29,771,643
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	12	3,861,338	2,553,256
Total de activos no corrientes		<u>33,316,281</u>	<u>32,324,899</u>
Total de activos		<u>B/. 134,441,787</u>	<u>B/. 136,638,398</u>
PASIVOS Y POSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	13	B/. 1,533,423	B/. 1,615,090
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	14	553,771	553,771
Gastos acumulados por pagar		166,111	34,847
Depósitos de clientes	15, 23	12,507,602	11,153,010
Total de pasivos corrientes		<u>14,760,907</u>	<u>13,356,718</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	16	130,710,673	130,925,672
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	12	27,263	377
Cuentas por pagar accionistas	12	24,152,388	23,554,685
Total de pasivos no corrientes		<u>154,890,324</u>	<u>154,480,734</u>
Total de pasivos		<u>169,651,231</u>	<u>167,837,452</u>
Contingencia	22		
Posición de los accionistas			
Capital en acciones	17	10,000	10,000
Déficit acumulado	21, 23	(35,338,923)	(31,328,533)
Superávit por revaluación	18	119,632	119,632
Impuesto complementario		(153)	(153)
Total de posición de los accionistas		<u>(35,209,444)</u>	<u>(31,199,054)</u>
Total de pasivos y posición de los accionistas		<u>B/. 134,441,787</u>	<u>B/. 136,638,398</u>

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

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Resultados Integrales Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

	Notas	2023	2022 (Re-expresado)
Ingresos			
Ingresos	B/.	-	B/. 42,311,187
Costo de venta		-	(51,047,729)
Total de ingresos		-	(8,736,542)
Gastos generales y administrativos			
Gastos legales		(219,049)	(36,960)
Honorarios profesionales		(22,262)	(96,061)
Reservas		-	(90,100)
Depreciación		-	(7,919)
Otros gastos de operación	19	(32,710)	(111,167)
Total de gastos generales y administrativos		(274,021)	(342,207)
Pérdida en operaciones		(274,021)	(9,078,749)
Otros ingresos (gastos)			
Otros ingresos	20, 23	342,422	324,109
Gastos financieros		(4,078,791)	(6,096,290)
Total de otros (gastos) ingresos		(3,736,369)	(5,772,181)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(4,010,390)	(14,850,930)
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	21	-	(764,723)
Pérdida neta		B/. (4,010,390)	B/. (15,615,653)

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

F.C. Inmobiliaria, S.A.

**Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2022	17	B/. 10,000	B/. (15,712,880)	B/. 119,632	B/. (153)	B/. (15,583,401)
Pérdida neta		-	(15,615,653)	-	-	(15,615,653)
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (Re-expresado)	17, 23	10,000	(31,328,533)	119,632	(153)	(31,199,054)
Pérdida neta		-	(4,010,390)	-	-	(4,010,390)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	17	B/. 10,000	B/. (35,338,923)	B/. 119,632	B/. (153)	B/. (35,209,444)

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

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

	Notas	2023	2022 (Re-expresado)	
Flujos de efectivo de las actividades de operación				
Pérdida neta	B/.	(4,010,390)	B/.	(15,615,653)
Ajustes por:				
Depreciación		-	7,919	
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		(4,010,390)	(15,607,734)	
Cuentas por cobrar		184,834	2,182,125	
Fondo de fideicomiso		3,850,692	(5,981,836)	
Inventario de locales		-	51,203,226	
Gastos pagados por anticipados		(21,028)	-	
Construcción en proceso		316,700	(283,599)	
Cuentas por pagar		(81,667)	(4,238,078)	
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		-	(688,818)	
Depósitos de clientes		1,354,592	(10,969,618)	
Gastos acumulados por pagar		131,264	27,459	
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>1,724,997</u>	<u>15,643,127</u>	
Flujos de efectivo de las actividades de inversión				
Reclasificación de maquinaria y equipo		-	10,762	
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>10,762</u>	
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento				
Arrendamiento financiero		-	(8,206)	
Bonos por pagar		(214,999)	130,925,672	
Obligaciones bancarias		-	(146,049,757)	
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(1,308,082)	(1,465,506)	
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		26,886	45	
Cuentas por pagar accionistas		597,703	1,079,285	
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(898,492)</u>	<u>(15,518,467)</u>	
Aumento en el efectivo		826,505	135,422	
Efectivo al inicio del año		181,359	45,937	
Efectivo al final del año	6	<u>B/.</u> 1,007,864	<u>B/.</u> 181,359	

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

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(1) Información corporativa

F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.5,239 del 21 de mayo de 2002, de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 353954, Imagen 1 y Ficha 417872 de la sección mercantil.

La Empresa se dedicará a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte de esta provincia.

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

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 este Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración de la Empresa 26 de marzo de 2024

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(3) Bases para la preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

b.1 Estimados y supuestos

En los estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2023, la Empresa utilizó estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, costos, gastos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Provisión para cuentas incobrables.
- La vida útil de maquinaria y equipos.

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

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados y otros resultados integrales.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

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

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2022, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2023.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo, caja y depósitos en cuentas bancarias los cuales son mantenidos por la Empresa para función de tesorería, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

(b) Fondo de fideicomiso

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

(c) Cuentas por cobrar, netas

Las cuentas por cobrar, netas son reconocidas y medidas por su precio de transacción, que es el importe de la contraprestación que tendrá derecho la Empresa a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos al cliente.

Las cuentas por cobrar otras son reconocidas y registradas al importe de las respectivas facturas y su medición posterior se efectúa al reconocimiento inicial que se efectúa al costo.

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar comerciales, neta

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

(d) Inventario de locales

El inventario de locales, están valuados al costo de la construcción o al valor neto realizable. Los costos del inventario, comprenden todos los costos identificados de construcción y terreno. Los costos por intereses de financiamiento, asociados directamente a estos inventarios, son capitalizados hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

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

(e) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la construcción en proceso.

La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

(f) Saldos entre partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normal.

Los saldos entre partes relacionadas a fin de año no tienen garantías, no generan interés y su cancelación se hace en efectivo. No se han recibido garantías, para ningunas cuentas por pagar de alguna parte relacionada. Para el año al 31 de diciembre de 2023, la Empresa no ha hecho ninguna provisión para cuentas dudosas relacionadas con montos que adeudan las partes relacionadas.

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales a proveedores y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(h) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Las cuentas por pagar retenciones a contratistas corresponden a un porcentaje retenido de las presentaciones de cuentas de los avances realizados. Estas retenciones se registran al momento de recibir los avances de obras y son cancelados en el momento que la obra se termine y la misma se reciba con conformidad.

(i) Depósitos de clientes

Los depósitos de clientes corresponden a la separación y abonos establecidos en el contrato de compraventa recibidos por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas que se encuentren en construcción.

(j) Bonos por pagar

La obligación bancaria es reconocida inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

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

(j) Bonos por pagar (continuación)

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del año cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(k) Reconocimiento de los ingresos

Los contratos con los clientes se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a) Hayan sido aprobados por las partes.
- b) Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- c) Se puedan identificar las condiciones de pago.
- d) Los contratos tienen fundamento comercial.
- e) Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando (a medida que) dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios.

Las ventas son reconocidas cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la Empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación de la venta, en la fecha del estado financiero de situación financiera, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la venta, puedan ser medidos con fiabilidad.

(l) Reconocimiento de costos

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

(m) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023**

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

(n) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Empresa por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

(o) Deterioro

A cada fecha del estado de situación financiera, la Empresa revisa los valores en libros de sus activos tangibles para determinar si existe alguna indicación de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Si existe tal indicación, el valor recuperable del activo es estimado con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor, si la hubiere.

(p) Instrumentos financieros

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

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

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

(p) Instrumentos financieros (continuación)

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Empresa, mediante líneas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

(5) Empresa en funcionamiento

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados sobre las bases de una empresa en funcionamiento que contemplan la realización de activos y la satisfacción de pasivos en el curso normal del negocio. Como se muestra en los estados financieros, la Empresa ha incurrido en pérdida neta por B/.4,010,390 (2022: B/.15,615,653), mantiene un déficit acumulado de B/.35,338,923 (2022: B/.31,328,533) producto de sus operaciones, lo que produce una posición de los accionistas negativa al 31 de diciembre de 2023 por B/.35,209,444 (2022: B/.31,199,054)

Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relativo a la recuperación y clasificación de los importes registrados de activos o los importes y la clasificación de pasivos que podrían ser necesarios en caso de que la Empresa no pudiese continuar como empresa en funcionamiento.

La Empresa, en relación con la situación antes mencionada tiene planeado lo siguiente:

- La Administración como medida estratégica realizó una Emisión de Bonos ante la Bolsa de Valores de Panamá buscando disminuir el costo financiero.
- Para el período 2024, la Empresa continua con el traspaso de los locales comerciales vendidos, teniendo en efecto significativo, al rebajar los pasivos financieros con la liquidación de las cartas promesas otorgadas, disminuyendo las pérdidas acumuladas.
- La Administración continua con un plan agresivo de ventas, haciendo referencia a la posición estratégica del proyecto Federal Mall, dando una nueva visión de inversión económica en la provincia de Chiriquí.

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

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(6) Efectivo

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Efectivo</u>		
Caja chica	B/. 350	B/. 350
<u>Bancos</u>		
Cuentas corrientes:		
Banco Aliado, S.A.	1,004,517	57,147
Prival Bank, S.A.	2,278	15,368
Banistmo, S.A.	719	108,494
Subtotal	<u>1,007,514</u>	<u>181,009</u>
Total	B/. <u>1,007,864</u>	B/. <u>181,359</u>

(7) Fondo de fideicomiso

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco Aliado, S.A.	B/. <u>2,131,144</u>	B/. <u>5,981,836</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo de fideicomiso con Banco Aliado, corresponde a la cuenta fiduciaria para la administración de los fondos recibidos correspondiente al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración para garantizar obligaciones dimanantes de la emisión pública de los Bonos Corporativos de la Serie B y acuerdan mantener vigente primera hipoteca y antricresis con limitación de derecho de dominio que consta en la Escritura Pública No.14, 283 de 5 de agosto de 2016 y sus posteriores enmiendas, a favor de los Beneficiarios Primarios y Secundarios de los Fideicomisos de garantía correspondientes a la emisión de Bonos de las Series A y B identificado por el fiduciario como Fid. No.001 -2022 – FAG. FC INMOBILIARIA, S.A.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(7) Fondo de fideicomiso (Continuación)

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

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

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

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

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

(8) Cuentas por cobrar, netas

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cientes	B/. 2,325,356	B/. 2,513,147
Provisión para cuentas incobrables	<u>(22,324)</u>	<u>(25,281)</u>
Total	<u>B/. 2,303,032</u>	<u>B/. 2,487,866</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(8) Cuentas por cobrar, netas (Continuación)

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

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
De 1 a 30 días	B/. 9,706	B/.	3,810
De 31 a 60 días	4,719		2,068
De 61 a 90 días	-		4,250
De 91 a 120 días	-		8,166
De 121 días y más	<u>2,310,931</u>		<u>2,494,853</u>
Total	<u>B/. 2,325,356</u>	B/.	<u>2,513,147</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar clientes se extienden hasta 60 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

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

Saldo al inicio del año	B/. 25,281	B/.	35,270
Aumento en la provisión cargada al gasto	-		-
Menos: excedente a la provisión	<u>(2,957)</u>		<u>(9,989)</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 22,324</u>	B/.	<u>25,281</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(9) Inventario de locales

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Locales:</u>		
Reserva	B/. 44,777,531	B/. 44,777,531
PS-J	5,926,846	5,926,846
PS-K	5,336,267	5,336,267
PB-B	4,996,519	4,996,519
PB-J	4,309,052	4,309,052
PB-K	4,255,967	4,255,967
PS-G	3,707,667	3,707,667
FC	3,076,520	3,076,520
PS-B	3,050,537	3,050,537
PS-F	2,846,350	2,846,350
PB-D	2,754,772	2,754,772
PS-H	2,361,940	2,361,940
PB-E	2,349,048	2,349,048
PS-D / PS-E	1,538,616	1,538,616
PB-A	1,251,878	1,251,878
PB-C	813,350	813,350
PB-F	704,714	704,714
PB-G	549,248	549,248
PS-A	304,486	304,486
PB-H	<u>196,038</u>	<u>196,038</u>
Total	B/. <u>95,107,346</u>	B/. <u>95,107,346</u>

El Centro Comercial Federal Mall está ubicado en David, provincia de Chiriquí.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(10) Gastos pagados por anticipado

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

	2023	2022
Seguros	B/. 366,553	B/. 366,553
Comisiones por venta	120,000	120,000
Vacaciones pagadas por adelantada	4,050	4,050
Depósito de luz	800	800
Otros	<u>84,717</u>	<u>63,689</u>
Total	<u>B/. 576,120</u>	<u>B/. 555,092</u>

(11) Construcción en proceso

Al 31 de diciembre, la construcción se encuentra en un 97% de avance de obra y el saldo pendiente corresponde a la estación de transporte, la cual se desglosa de la siguiente manera:

	2023			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
Costos directos	B/. 12,794,986	B/. -	B/. (435,586)	B/. 12,359,400
Terreno	2,274,758	-	-	2,274,758
Costos indirectos de financiamiento	9,553,342	68,836	(137,792)	9,484,386
Costos indirectos	5,028,925	187,842	-	5,216,767
Revaluación de terreno	<u>119,632</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,632</u>
Total	<u>B/. 29,771,643</u>	<u>B/. 256,678</u>	<u>B/. (573,378)</u>	<u>B/. 29,454,943</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(11) Construcción en proceso (Continuación)

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

(12) Saldos entre partes relacionadas

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

	2023	2022
Activos		
Cuenta por cobrar:		
P.H. Federal Mall	B/. 2,474,143	B/. 1,472,259
Estación Central de Transporte FM	<u>1,387,195</u>	<u>1,080,997</u>
Total	<u>B/. 3,861,338</u>	<u>B/. 2,553,256</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar:		
Tanara Panamá Investment Inc.	B/. 26,901	B/. 15
Tanara Panamá Investment Inc.	325	325
Diseños y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	<u>37</u>	<u>37</u>
Total	<u>B/. 27,263</u>	<u>B/. 377</u>

Los saldos entre partes relacionadas corresponden a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses. Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas los estados de resultados no reflejan importes.

PR

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(12) Saldos entre partes relacionadas (Continuación)

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Grupo Los Pueblos, S.A.	B/. 7,208,117	B/. 7,007,755
Univer Investent Corp.	5,193,628	5,116,666
Alberto Eskenazi	2,929,407	2,857,566
Marcos Irlaslam	2,952,296	2,857,566
Bolívar Vallarino	2,897,204	2,857,566
Daniel Levy	<u>2,971,736</u>	<u>2,857,566</u>
Total	B/. <u>24,152,388</u>	B/. <u>23,554,685</u>

Las cuentas por pagar accionistas son aportes para la construcción del Centro Comercial Federal Mall, no tienen fecha específica de pago, ni vencimiento y no generan intereses.

(13) Cuentas por pagar

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por pagar proveedores	B/. 1,516,725	B/. 1,598,392
Cuenta por pagar aseguradora NASE	<u>16,698</u>	<u>16,698</u>
Total,	B/. <u>1,533,423</u>	B/. <u>1,615,090</u>

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente, montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados. El período de crédito promedio para las compras comerciales es de 30 días.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(14) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Construcciones y Remodelaciones Técnicas, S.A.	B/. 231,098	B/. 231,098
Tecniglass,	198,667	198,667
Suministros Centrales, S.A.	50,735	50,735
Constructora MECO, S.A.	25,760	25,760
Gestión de Administración de Obras y Construcciones	17,085	17,085
Singapur Management Group	14,818	14,818
Multiservicios Especializados de Construcción, S.A.	10,688	10,688
BDL Services, Inc.	2,993	2,993
Aispell Panamá, S.A.	1,652	1,652
Led Life	<u>275</u>	<u>275</u>
Total	<u>B/. 553,771</u>	<u>B/. 553,771</u>

(15) Depósitos de clientes

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos de clientes	B/. 10,703,379	B/. 9,311,875
<u>Otros:</u>		
Depósitos por asignar	1,647,407	1,784,996
Depósitos en garantía	<u>156,816</u>	<u>56,139</u>
Subtotal	<u>1,804,223</u>	<u>1,841,135</u>
Total	<u>B/. 12,507,602</u>	<u>B/. 11,153,010</u>

Los depósitos de clientes corresponden a efectivo pagado a la Empresa en concepto de venta y alquileres, son registrados a una cuenta de adelanto hasta que se transfiera la propiedad o se efectúe el alquiler.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(16) Bonos por pagar

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

Bonos corporativos en circulación:

Tipo	Vencimiento	2023	2022
Serie A	31 de enero de 2032	B/. 13,000,000	B/. 13,000,000
Serie B	30 de junio de 2029	<u>117,710,673</u>	<u>117,925,672</u>
Total		<u>B/. 130,710,673</u>	<u>B/. 130,925,672</u>

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

Bonos Serie A

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

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

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

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(16) Bonos por pagar (Continuación)

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

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

Bonos Serie B

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

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

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

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(16) Bonos por pagar (Continuación)

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

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

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

(17) Capital en acciones

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

	Acciones comunes			Valor
	Autorizadas	Pagadas sin emitir	Valor nominal	Total capital
Acciones comunes	500	-	SVN	<u>B/. 10,000</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(18) Superávit por revaluación de terrenos

Los terrenos disponibles para desarrollo inmobiliario fueron valorizados el 13 de noviembre de 2007, por la firma valuadora Zubieta y Zubieta. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Valor revaluado	B/. 2,394,390	B/. 2,394,390
Valor del terreno registrado	<u>(2,274,758)</u>	<u>(2,274,758)</u>
Superávit por revaluación	<u>B/. 119,632</u>	<u>B/. 119,632</u>

(19) Otros gastos de operación

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Atención a clientes	B/. 29,858	B/. 19,731
Anuncios	2,312	80,250
Cuotas y suscripciones	540	540
Misceláneos	-	9,576
Reparación y mantenimientos	-	953
Timbres	<u>-</u>	<u>117</u>
Total	<u>B/. 32,710</u>	<u>B/. 111,167</u>

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(20) Otros ingresos

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

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Alquiler de locales	B/. 333,164	B/.	261,636
Ingresos por publicidad	5,520		49,622
Excedente a la provisión de cuentas malas	2,957		9,989
Ingresos por derecho de utilización	-		2,862
Otros	<u>781</u>		<u>-</u>
Total	<u>B/. 342,422</u>	B/.	<u>324,109</u>

(21) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la Ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el Impuesto Sobre la Renta a una tasa vigente sobre lo que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000)

El Artículo No.91 del Decreto Ejecutivo No.98 de 27 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo No.133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no Aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinará que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de impuesto sobre la renta que exceda a la tarifa vigente.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(21) Impuesto sobre la renta (Continuación)

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

- Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

El Impuesto sobre la Renta de la Empresa se calculó así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. (4,010,390)	B/. (14,850,930)
Menos: Impuesto sobre la venta de inmuebles nuevos, Incluidos en costos de declaración de renta	(-)	(764,723)
Menos: otros ajustes NIIF9	-	(35,270)
Pérdida fiscal	<u>(4,010,390)</u>	<u>(15,650,923)</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/. _____ -	B/. _____ -
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	B/. _____ -	B/. 764,723

La Empresa se encuentra en etapa de construcción de locales nuevos, los cuales en base a la Ley No.28 de 8 de mayo de 2012, deberán cancelar el Impuesto en base al valor de la enajenación o del valor catastral cualquiera sea mayor. Si las unidades vendidas en un año superan las diez unidades se considera giro ordinario, aplicando las tarifas progresivas del Impuesto sobre la Renta, que a continuación detallamos:

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(22) Contingencia

Ordeñez Chea & Asociados, S.A., abogados de la Empresa en su nota fechada el 20 de marzo de 2024, expresan lo siguiente:

No mantienen en trámite, ningún tipo de secuestros, embargos o procesos de arbitraje, ni a favor, ni en contra de F.C. Inmobiliaria, S.A.

(23) Re-expresión

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, se re-expresaron los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, previamente emitidos, por lo que considera de esta manera se presenta razonablemente los estados financieros.

A continuación, se muestra un resumen de la re-expresión que afectaron diferentes cuentas de los estados financieros:

Estado de Situación Financiera

	<u>2022</u> Emitido	Ajuste por Re- expresión	<u>2022</u> Re-expresado
PASIVOS Y POSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS			
Pasivos corrientes			
Depósitos de clientes	B/. 11,188,280	B/. (35,270)	B/. 11,153,010
Posición de los accionistas			
Utilidades retenidas	B/. (31,363,803)	B/. 35,270	B/. (31,328,533)
	<u>2022</u> Emitido	Ajuste por Reclasificación y Re- expresión	<u>2022</u> Re-expresado
Gastos generales y administrativos			
Provisión para cuentas incobrables	B/. (25,281)	B/. 25,281	B/. -
Otros ingresos (gastos)			
Otros ingresos	B/. 314,120	B/. 9,989	B/. 324,109
Pérdida neta	B/. (15,650,923)	B/. 35,270	B/. (15,615,653)

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(24) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tasa de interés los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Administración de la Empresa evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Empresa y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

(b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos.

Para mitigar el riesgo de liquidez, la Empresa evalúa periódicamente sus recursos y fondos disponibles para el cumplimiento de sus compromisos.

(c) Riesgo de tasa de interés

La Empresa no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. La Empresa mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con bancos y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

FIDEICOMISO FID. 001-2023-FAG

(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

OK

FIDEICOMISO FID. 001-2023-FAG
ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

INDICE DEL CONTENIDO

	Págs.
Dictamen de los Auditores Independientes	
Estados financieros	
Estado de Situación Financiera	01
Estado de Cambios en el Patrimonio	02
Estados de Flujos de Efectivo	03
Notas a los Estados Financieros	04 -16





CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

An Independent Member of



AMERICA EUROPE ASIA AFRICA OCEANIA
www.uccsglobal.org

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Junta Directiva y Accionistas

BANCO ALIADO, S.A. - FIDEICOMISO FID.001-2023 FAG

Panamá, República de Panamá

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO FID. 001-2023- FAG**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2023, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo para el periodo terminado en la fecha indicada, así como un resumen de las políticas contables significativas y las notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de este estado financiero, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Aspectos inherentes a la responsabilidad: diseño, implementación y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de este estado financiero, que esté libre de representaciones equívocas de importancia significativa, como consecuencia de fraude o error; selección y aplicación de las políticas contables apropiadas al tipo de negocio; y la realización de las debidas estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión razonable sobre los estados financieros en virtud de nuestra auditoría. La realización de nuestra auditoría fue practicada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. El cumplimiento de estas normas nos exige requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el objetivo de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de representaciones equívocas de importancia significativa, como consecuencia de fraude o error.

D.N.N. CORPORATION, S.A.

Bethania, Transístmica, Edison Corporate Center,
Torre B, Piso 12, Oficina 12 A, Ciudad de Panamá.

Tel.: +507 260-5637 / 260-0681

edrapes@dnn-corp.com

www.dnncorporation.com



Independent Affiliated of
UC&CS AMÉRICA
www.ucco-america.org
Accounting Legal and Business Advisors
A Strategic Alliance
New York Mexico

Una auditoría consta de la aplicación de procedimientos con la finalidad de obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones manifiestas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones equivocadas de importancia significativa, como consecuencia de fraude o error. Al ejecutar esas evaluaciones de riesgo, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, exceptuando el expresar nuestra opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. De igual forma la auditoría comprende la evaluación apropiada de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración de la entidad, así como la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base que sustenta nuestra opinión.

Opinión

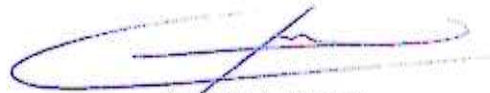
En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **FIDEICOMISO FID. 001-2023- FAG** al 31 de diciembre 2023 y los resultados de sus operaciones financieras y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financieras.

Otros Asuntos

Las cifras del año 2022, no fueron auditadas por nosotros y han sido incluidas en nuestro informe, para efectos comparativos. Por lo tanto, no emitimos ningún tipo de opinión sobre las mismas.

D.P.P. Donb.

30 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



Eriberto A. Drapes
Céd. 3-96-90 CPA 6197

Handwritten initials

FIDEICOMISO FID-001-2023 FAG
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022
(Cifras en Balboas)

	Activos Notas	2023	2022
Activos			
Depósitos en bancos	3 B/.	2,125,019	B/ 5,938,984
Derechos de Hipoteca		125,360,192	136,278,577
Total activo		127,485,211	142,217,561
Fondos en Fideicomisos			
Aportes de los fideicomitentes		127,485,211	142,217,561
Fondos Netos en Fideicomisos	B/.	127,485,211	B/ 142,217,561

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISOS FID-001-2023 FAG
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Para el período terminado el 31 de diciembre del 2023
(Cifras en Balboas)

		Capital pagado		Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	-	B/.	-
Contribución de Capital				
Aportes		144,817,827		144,817,827
Retiros		(2,600,266)		(2,600,266)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	B/.	142,217,561	B/.	142,217,561
Contribución de Capital				
Aportes		379,425		379,425
Retiros		(15,111,775)		(15,111,775)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	B/.	127,485,211	B/.	127,485,211

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO FID-001-2023
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el período terminado el 31 de diciembre del 2023
(Cifras en Balboas)

	2023		2022
Flujos de efectivo en actividades de operación			
Flujos netos provisto en actividades de operación	-		-
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento			
(Aumento) Disminución Derechos de Hipoteca	B/. 10,918,385	B/.	8,539,250
Aumento (Disminución) Aportes de Fideicomitentes	(14,732,350)		(2,600,266)
Efectivo neto aplicado por actividades de financiamiento	(3,813,965)		5,938,984
Disminución del efectivo durante el período	(3,813,965)		5,938,984
Efectivo al inicio del período	5,938,984		-
Efectivo al final del período	B/. 2,125,019	B/.	5,938,984

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

(1) Información general

EL **FIDEICOMISO FID. 001-2023-FAG** es administrado por la sociedad **BANCO ALIADO, S.A.**, la cual está incorporada bajo las leyes de la República de Panamá desde el 14 de julio de 1992. **BANCO ALIADO, S.A.**, opera bajo la licencia fiduciaria Resolución FID No. 9-96, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y amparada bajo la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 16 del 3 de octubre de 1984, el Decreto Ley No. 5 del 2 de julio de 1997, la Ley 21 del 10 de mayo de 2017 y el Decreto Ejecutivo No. 43 del 11 de abril de 2017.

El 12 de octubre de 2022, mediante la Escritura Número 4,830, se inscribió en el Registro Público el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración entre F.C. **INMOBILIARIA, S.A.**, como Fideicomitente Emisor y **BANCO ALIADO, S.A.** en calidad de Fiduciario, para garantizar obligaciones dimanantes de la emisión pública de la Serie B de los Bonos Corporativos de F.C. **INMOBILIARIA, S.A.** y acuerdan mantener vigente primera hipoteca y anticresis con limitación de derecho de dominio que consta en la Escritura Pública No. 10,303 de 06 de junio de 2016 adicionada mediante Escritura Pública No. 14,283 de 05 de agosto de 2016 y sus posteriores enmiendas, a favor de los Beneficiarios Primarios y Secundarios de los Fideicomisos de Garantía correspondientes a la emisión de Bonos de las Series A y B.

El Fideicomiso **FID 01-2023-FAG** será referido como el "Fideicomiso" y Banco Aliado, S.A. será referido como el "Fiduciario".

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

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

(a) Objeto del fideicomiso

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

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

(1) Información general, continuación

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

A continuación, se presenta el plan de pagos de esta serie garantizado por el Fideicomiso de Garantía, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2023:

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

(b) Garantías del fideicomiso

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

- El efectivo disponible en las cuentas de concentración y en las cuentas de reservas.
- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre las Fincas detalladas en la Nota 4.

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

- 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 01 de julio de 2024 que establece que el ACREEDOR HIPOTECARIO es BANCO ALIADO, S.A. FID.No.001-2022-FAG.
- De Acuerdo con el avalúo No. AV-55-06-21 (A) de fecha 26 de junio de 2021, emitido por la empresa Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO) el valor de mercado de las Fincas Hipotecadas como garantía a favor del Fideicomiso es de USD125,360,192.05.

(c) Cláusulas de incumplimiento

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

(d) Deberes del Fiduciario

- Aceptar y mantener durante toda la vigencia de la Emisión, las Primeras Hipotecas y Anticresis que se constituyen a su favor a título fiduciario mediante escritura pública, sobre los Bienes Inmuebles y sus mejoras.
- Aceptar y mantener la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento según Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento.
- Aceptar el endoso de las pólizas de seguros por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de mercado de las mejoras, o el cien por ciento (100%) de la suma adeudada a los acreedores, que reflejen los libros del Agente de Pago, Registro y Transferencia, en la fecha de renovación de las pólizas.

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

- Aperturar, mantener y administrar las Cuentas Fiduciarias.
- Efectuar las transferencias a la Cuentas de Remanentes.
- Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitados ante una Declaración de Vencimiento Anticipado.
- Rendir cuenta al Fideicomitente, de su gestión administrativa de manera trimestral y al extinguirse el fideicomiso.

(I) Información general, Continuación

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

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

(2) Políticas de contabilidad significativas

(a) Base de Contabilidad

El Fiduciario registra las transacciones del Fideicomiso según requerimientos de información financiera del **FIDEICOMISO FID. 001-2023-FAG**, utilizando la base de costo histórico.

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

(b) Activos en Fideicomiso

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

(c) Depósitos en banco

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

(d) Deterioro del valor de activos no financieros

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

(e) Aportes al fideicomiso

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

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

(f) Retiros de aportes al fideicomiso

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

(3) Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2023, y al 31 de diciembre de 2022, los depósitos se encontraban constituidos de la siguiente manera:

	2023	2022
Cuenta de Concentración de Venta de Bienes Inmuebles	B/. 357,833	B/. 89,578
Cuenta de Concentración de Contratos de Arrendamiento	345,384	215,000
Cuenta de Reservas de Intereses	1,406,762	643,602
Cuenta de Reserva para Gastos de P.H.	15,040	4,990,804
Total	B/. 2,125,019	B/. 5,938,984

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso mantiene derechos de primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en garantía, con valor de avalúos realizados el 26 de junio de 2021 de B/. 125,360,192, los cuales consisten en fincas y sus mejoras.

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

Se mantiene endoso de póliza de incendio, todo riesgo, daños materiales, con vigencia hasta el 01 de julio de 2024.

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

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

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

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado 2023</u>	<u>Valor de mercado 2022</u>
ANEXO A				
1	30364212	PS-G11	B/, 206,415	B/, 206,415
2	30364252	PS-J16	412,500	412,500
3	30364391	PS-B11	247,500	247,500
4	30364396	PS-B16	165,000	165,000
5	30364398	PS-B16B	160,050	160,050
6	30364477	PS-J3	335,170	335,170
7	30364487	PS-J13	279,565	279,565
8	30364488	PS-J14	280,500	280,500
9	30364490	PS-J16	335,170	335,170
10	30364508	PS-J17	335,170	335,170
11	30364509	PS-J18	335,170	335,170
12	30364528	PS-K16	335,170	335,170
13	30364247	PS-J11	170,803	170,803
14	30364248	PS-J12	394,240	394,240
15	30364249	PS-J13	356,648	356,648
16	30364250	PS-J14	357,858	357,858
17	30364258	PS-K1	484,853	484,852
18	30364259	PS-K2	410,602	410,602
19	30364319	PS-K18	356,647	356,647
20	30364320	PS-K19	394,240	394,240
21	30364321	PS-K20	170,803	170,803
22	30364322	PS-K21	173,250	173,250
23	303645133	PS-K1	385,935	385,935
24	30364529	PS-K17	280,500	280,500
25	30364530	PB-K18	279,565	279,565
26	30364531	PB-K19	295,790	295,790
27	30364532	PB-K20	170,775	170,775
28	30364527	PB-K15	335,170	335,170
29	30364141	PS-A8	198,632	198,632
30	30364142	PS-A9	198,632	198,632
31	30364143	PS-B2	180,812	180,812
32	30364144	PS-B3	191,675	191,675
33	30364145	PS-B4	191,675	191,675
34	30364146	PS-B5	213,372	213,372
35	30364147	PS-B6	209,743	209,743
36	30364148	PS-B7	180,812	180,812
37	30364149	PS-B8	180,812	180,812
38	30364150	PS-B9	180,812	180,812

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado 2023</u>	<u>Valor de mercado 2022</u>
39	30364151	PS-B11	271,232	271,232
40	30364152	PS-B12	270,325	270,325
41	30364162	PS-B13	135,795	135,795
42	30364163	PS-B14	136,482	136,482
43	30364167	PS-B18	1,140,524	1,140,524
44	30364171	PS-E5-E6	431,832	431,832
45	30364173	PS-E8	324,967	324,967
46	30364174	PS-E9	161,837	161,837
47	30364175	PS-E10	238,645	238,645
48	30364176	PS-E11	238,645	238,645
49	30364177	PS-E12	238,645	238,645
50	30364178	PS-E13	238,645	238,645
51	30364180	PS-F1	262,817	262,817
52	30364181	PS-F2	291,280	291,280
53	30364182	PS-F3	291,280	291,280
54	30364183	PS-F4	291,280	291,280
55	30364185	PS-F5	291,280	291,280
56	30364186	PS-F6	567,658	567,658
57	30364187	PS-F7	206,415	206,415
58	30364193	PS-F13	285,917	285,917
59	30364194	PS-F14	285,917	285,917
60	30364195	PS-F15	285,917	285,917
61	30364196	PS-F16	285,917	285,917
62	30364197	PS-F17	128,040	128,040
63	30364198	PS-G1	256,327	256,327
64	30364199	PS-G2	285,917	285,917
65	30364200	PS-G3	285,917	285,917
66	30364201	PS-G4	285,917	285,917
67	30364213	PS-G12	600,407	600,407
68	30364214	PS-G13	291,280	291,280
69	30364215	PS-G14	291,280	291,280
70	30364216	PS-G15	291,280	291,280
71	30364217	PS-G16	291,280	291,280
72	30364218	PS-G17	262,817	262,817
73	30364220	PS-H2	247,500	247,500
74	30364221	PS-H12	702,520	702,520
75	30364222	PS-H13	673,400	673,400
76	30364223	PS-J1	467,362	467,362
77	30364224	PS-J2	411,125	411,125
78	30364225	PS-J3	412,500	412,500

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado 2023</u>	<u>Valor de mercado 2022</u>
79	30364226	PS-J4	412,500	412,500
80	30364227	PS-J5	412,500	412,500
81	30364228	PS-J6	415,250	415,250
82	30364229	PS-J7	416,295	416,295
83	30364230	PS-J8	412,142	412,142
84	30364231	PS-J9	484,852	484,852
85	30364232	PS-J10	173,250	173,250
86	30364253	PS-J17	412,500	412,500
87	30364254	PS-J18	412,500	412,500
88	30364255	PS-J19	673,972	673,972
89	30364256	PS-J20	229,625	229,625
90	30364262	PS-K5	412,500	412,500
91	30364263	PS-K6	412,500	412,500
92	30364264	PS-K7	412,500	412,500
93	30364265	PS-K8	412,500	412,500
94	30364266	PS-K9	411,125	411,125
95	30364267	PS-K10	467,362	467,362
96	30364268	PS-K11	269,885	269,885
97	30364313	PS-K12	226,132	226,132
98	30364314	PS-K13	672,828	672,828
99	30364315	PS-K14	412,500	412,500
100	30364316	PS-K15	412,500	412,500
101	30364317	PS-K16	412,500	412,500
102	30364323	FC-1	472,188	472,188
103	30364324	FC-2	166,706	166,706
104	30364325	FC-3	204,972	204,972
105	30364326	FC-4	226,594	226,594
106	30364327	FC-5	213,750	213,750
107	30364328	FC-6	213,750	213,750
108	30364329	FC-7	213,750	213,750
109	30364330	FC-8	213,750	213,750
110	30364331	FC-9	213,750	213,750
111	30364332	FC-10	213,750	213,750
112	30364333	FC-11	213,750	213,750
113	30364334	FC-12	213,750	213,750
114	30364335	FC-13	213,750	213,750
115	30364336	FC-14	213,750	213,750
116	30364337	FC-15	212,686	212,686
117	30364342	FC-16	212,686	212,686
118	30364343	FC-17	213,750	213,750

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado 2023</u>	<u>Valor de mercado 2022</u>
119	30364344	FC-18	228,722	228,722
120	30364345	FC-19	213,750	213,750
121	30364346	FC-20	200,944	200,944
122	30364347	FC-21	226,594	226,594
123	30364348	FC-22	216,942	216,942
124	30364349	FC-23	182,400	182,400
125	30364350	FC-24	190,000	190,000
126	30364351	FC-25	241,262	241,262
127	30364373	PB-A5	418,275	418,275
128	30364375	PB-A7	116,944	116,930
129	30364378	PB-A10	248,738	248,737
130	30364379	PB-A11	193,463	193,462
131	30364380	PB-A12	243,210	243,210
132	30364381	PB-A13	220,440	220,440
133	30364409	PB-C1	277,063	277,062
134	30364382	PB-B1	330,000	330,000
135	30364383	PB-B2	330,000	330,000
136	30364384	PB-B3	165,000	165,000
137	30364385	PB-B4	165,000	165,000
138	30364386	PB-B5	165,000	165,000
139	30364387	PB-B6	361,625	361,625
140	30364388	PB-B7	165,000	165,000
141	30364389	PB-B8	165,000	165,000
142	30364394	PB-B14	165,000	165,000
143	30364395	PB-B15	165,000	165,000
144	30364400	PB-B19	302,913	302,912
145	30364404	PB-B20	108,075	108,075
146	30364405	PB-B21	183,590	183,590
147	30364406	PB-B21A	134,695	134,695
148	30364407	PB-B21B	132,523	132,522
149	30364408	PB-B22	277,448	277,447
150	30364414	PB-C6	611,546	611,546
151	30364417	PB-D1	340,973	340,972
152	30364418	PB-D2	328,625	328,625
153	30364419	PB-D3	157,987	157,987
154	30364420	PB-D4	164,313	164,312
155	30364421	PB-D5	164,313	164,312
156	30364422	PB-D6	156,063	156,062
157	30364423	PB-D7	164,313	164,312
158	30364424	PB-D7A	164,313	164,312

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado 2023</u>	<u>Valor de mercado 2022</u>
159	30364425	PB-D8	295,625	295,625
160	30364441	PB-D9	137,500	137,500
161	30364442	PB-D10	137,500	137,500
162	30364443	PB-D8	137,500	137,500
163	30364444	PB-D9	137,500	137,500
164	30364446	PB-D11	137,500	137,500
165	30364447	PB-D15	137,500	137,500
166	30364448	PB-D16	275,000	275,000
167	30364449	PB-D17	550,110	550,110
168	30364450	PB-E1	336,545	336,545
169	30364451	PB-E2	330,688	330,687
170	30364452	PB-E3	330,688	330,687
171	30364453	PB-E4	330,688	330,687
172	30364454	PB-E5	449,570	449,570
173	30364455	PB-E6	320,183	320,182
174	30364459	PB-F5	326,233	326,232
175	30364460	PB-F6	370,618	370,617
176	30364470	PB-G11	128,288	128,287
177	30364471	PB-G12	556,166	556,166
178	30364473	PB-H3	99,798	99,797
179	30364474	PB-H4	156,118	156,117
180	30364475	PB-J1	325,820	325,820
181	30364476	PB-J2	334,043	334,042
182	30364478	PB-J4	335,170	335,170
183	30364479	PB-J5	335,170	335,170
184	30364480	PB-J6	335,170	335,170
185	30364482	PB-J8	335,060	335,060
186	30364483	PB-J9	385,935	385,935
187	30364484	PB-J10	173,250	173,250
188	30364485	PB-J11	170,775	170,775
189	30364510	PB-J19	527,982	527,982
190	30364511	PB-J20	152,542	152,542
191	30364514	PB-K2	335,060	335,060
192	30364515	PB-K3	336,187	336,187
193	30364516	PB-K4	286,687	286,687
194	30364517	PB-K5	335,170	335,170
195	30364518	PB-K6	335,170	335,170
196	30364519	PB-K7	335,170	335,170
197	30364521	PB-K9	334,042	334,042
198	30364522	PB-K10	309,265	309,265

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado 2023</u>	<u>Valor de mercado 2022</u>
199	30364523	PB-K11	206,278	206,277
200	30364533	PB-K21	173,250	173,250
201	30364535	Reserva 3	1,867,368	1,867,368
202	30364536	Reserva 4	2,223,144	2,223,144
203	30364537	Reserva 5 Local	2,017,872	2,017,872
204	30364538	Reserva 6	2,115,048	2,115,048
205	30364539	Reserva 2	18,888,408	18,888,408
206	30364540	Reserva 7	6,519,084	6,519,084
207	30364541	Reserva 8	4,864,730	4,864,730
208	30364542	Reserva 9	5,623,020	5,623,020
209	30364543	Reserva 10	800,256	800,256
210	30364544	Reserva 11	855,195	855,195
211	30364545	Reserva 12	1,559,772	1,559,772
212	30364546	Reserva 13	2,389,117	2,389,117
213	30364164	PS-B15	136,483	136,482
214	30364165	PS-B16	136,483	136,482
215	30364170	PS-E1	134,035	134,035
216	30364188	PS-F8	207,790	207,790
217	30364202	PS-G5	285,918	285,917
218	30364203	PS-G6	580,168	580,167
219	30364204	PS-G7	207,790	207,790
220	30364205	PS-G8	207,790	207,790
221	30364211	PS-G10	207,790	207,790
222	30364219	PS-H1	1,379,593	1,379,592
223	30364257	PS-J21	257,455	257,455
224	30364390	PB-B9	165,000	165,000
225	30364392	PB-B12	246,675	246,675
226	30364416	PB-C8	137,500	137,500
227	30364461	PB-F7	222,668	222,666
228	30364524	PB-K12	149,023	149,022
229	30364489	PB-J15	280,500	280,500
230	30364534	Reserva 1	5,567,681	5,567,680
231	30364372	PB-A4	192,500	192,500

FIDEICOMISO FID. 001-2023 FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

ANEXO D

<u>No.</u>	<u>Fincas</u>	<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Valor de mercado 2023</u>	<u>Valor de mercado 2022</u>
232	30162030	Finca madre	5,570,549	5,570,560
233	30330071	Finca madre	339,238	339,235
234	30330072	Finca madre	168,697	168,725
235	30330073	Finca madre	76,293	76,330
236	30330074	Finca madre	350,073	350,115
237	30330075	Finca madre	133,403	133,365
238	30330076	Finca madre	81,782	81,770
239	30330077	Finca madre	181,268	181,305
240	30364445	Finca madre	-	10,918,330
		Total	B/. 125,360,192	B/. 136,278,577

(5) Impuesto sobre la Renta

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

(6) Contingentes

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

FIDEICOMISO FID. 002-2023-FAG

(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

PT

FIDEICOMISO FID. 002-2023-FAG
ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

INDICE DEL CONTENIDO

	Págs.
Dictamen de los Auditores Independientes	
Estados financieros	
Estado de Situación Financiera	01
Estado de Cambios en el Patrimonio	02
Estados de Flujos de Efectivo	03
Notas a los Estados Financieros	04 -10

P
X



CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

An Independent Member of



AMERICA EUROPE ASIA AFRICA OCEANIA
www.uccsglobal.org

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Junta Directiva y Accionistas

BANCO ALIADO, S.A. - FIDEICOMISO FID.002-2023 FAG

Panamá, República de Panamá

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO FID. 002-2023- FAG**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2023 cambios en el patrimonio y flujo de efectivo para el período terminado en la fecha indicada, así como un resumen de las políticas contables significativas y las notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de este estado financiero, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Aspectos inherentes a la responsabilidad: diseño, implementación y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de este estado financiero, que esté libre de representaciones equívocas de importancia significativa, como consecuencia de fraude o error; selección y aplicación de las políticas contables apropiadas al tipo de negocio; y la realización de las debidas estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión razonable sobre los estados financieros en virtud de nuestra auditoría. La realización de nuestra auditoría fue practicada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. El cumplimiento de estas normas nos exige requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el objetivo de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de representaciones equívocas de importancia significativa, como consecuencia de fraude o error.

D.N.N. CORPORATION, S.A.

Bethania, Transistmica, Edison Corporate Center,
Torre B, Piso 12, Oficina 12 A, Ciudad de Panamá.
Tel.: +507 260-5637 / 260-0681
edrapes@dnn-corp.com
www.dnncorporation.com



Independent Affiliated of
UC&CS AMÉRICA
www.uccs-america.org
Accounting Legal and Business Advisors
A Strategic Alliance
New York Mexico

Una auditoría consta de la aplicación de procedimientos con la finalidad de obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones manifiestas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones equivocadas de importancia significativa, como consecuencia de fraude o error. Al ejecutar esas evaluaciones de riesgo, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, exceptuando el expresar nuestra opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. De igual forma la auditoría comprende la evaluación apropiada de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración de la entidad, así como la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base que sustenta nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **FIDEICOMISO FID. 002-2023- FAG** al 31 de diciembre 2023 y los resultados de sus operaciones financieras y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financieras.

Otros Asuntos

Las cifras del año 2022, no fueron auditadas por nosotros y han sido incluidas en nuestro informe, para efectos comparativos. Por lo tanto, no emitimos ningún tipo de opinión sobre las mismas.

D. P. P. Corp.

30 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



Eriberto A. Drapes
Céd. 3-96-90 CPA 6197

DR

FIDEICOMISO FID-002-2023 FAG
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	Activos				
	Notas		2023		2022
Activos					
Depósitos en bancos	3	B/.	6,125	B/.	55,689
Derechos de Hipoteca			20,000,000		20,000,000
Total activo			20,006,125		20,055,689
Fondos en Fideicomisos					
Aportes de los fideicomitentes			20,006,125		20,055,689
Fondos Netos en Fideicomisos		B/.	20,006,125	B/.	20,055,689

Ver notas a los estados financieros



FIDEICOMISOS FID-002-2023 FAG
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Para el período terminado el 31 de diciembre del 2023
(Cifras en Balboas)

		Capital pagado		Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	-	B/.	-
Contribución de Capital				
Aportes		20,454,607		20,454,607
Retiros		(398,918)		(398,918)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	B/.	20,055,689	B/.	20,055,689
Contribución de Capital				
Aportes		336,599		336,599
Retiros		(386,163)		(386,163)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	B/.	20,006,125	B/.	20,006,125

Ver notas a los estados financieros



FIDEICOMISO FID-002-2023
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el período terminado el 31 de diciembre del 2023
(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Flujos de efectivo en actividades de operación		
Flujos netos provisto en actividades de operación	-	
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento		
Aportes recibidos	B/. 336,599	B/. 454,607
Retiros	(386,163)	(398,918)
Efectivo neto aplicado por actividades de financiamiento	(49,564)	55,689
Disminución del efectivo durante el período	(49,564)	55,689
Efectivo al inicio del período	55,689	-
Efectivo al final del período	B/. 6,125	B/. 55,689

Ver notas a los estados financieros



FIDEICOMISO FID. 002-2023- FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

AL 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

(1) Información General

EL **FIDEICOMISO FID. 002-2023-FAG** es administrado por la sociedad **BANCO ALIADO, S.A.**, la cual está incorporada bajo las leyes de la República de Panamá desde el 14 de julio de 1992. **BANCO ALIADO, S.A.**, opera bajo la licencia fiduciaria Resolución FID No. 9-96, expedida el 31 de octubre de 1996, por la Superintendencia de Bancos de Panamá, debidamente acreditada mediante resolución (SBP-FID-A-0034-2018) de 10 de enero de 2018, por la Superintendencia de Bancos de Panamá, debidamente facultados para este acto, según consta inscrito al Folio (258812) Asiento (17) de la Sección Mercantil.

El 05 de agosto de 2022, se inscribió en el Registro Público la escritura 3,961 por la cual F.C. **INMOBILIARIA, S.A.** designa a **BANCO ALIADO, S.A.** como nuevo Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía [Contrato de Fideicomiso – Serie A] que consta en la Escritura Pública No. 925 de 24 de febrero de 2022.

El Fideicomiso **FID 002-2023-FAG** será referido como el “Fideicomiso” y Banco Aliado, S.A. será referido como el “Fiduciario”.

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

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

(a) Objeto del fideicomiso

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

(1) Información general, continuación

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

FIDEICOMISO FID. 002-2023- FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

AL 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

A continuación, se presenta el plan de pagos modificado de esta serie, garantizado por el Fideicomiso de Garantía, al 31 de diciembre de 2023:

Término	Descripción
Tasa de interés:	2% p.a.
Base de cálculo:	Días transcurridos entre 360
Pago de capital:	El pago de capital del préstamo será de acuerdo con el siguiente cronograma estimada de pago

Año	Amortización Anual
1	0 %
2	0 %
3	0 %
4	0 %
5	0 %
6	6.58%
7	6.77 %
8	7.31 %
9	7.54 %
10	8.0 %
11	4.15 %

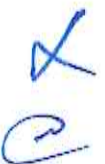
Pago de interés: Los intereses de los Bonos se pagarán anualmente los treinta (30) de junio de cada año hasta su Fecha de Vencimiento o su Redención Anticipada. Los pagos anuales de intereses generados se realizarán a partir del segundo semestre del año 2023. Es decir, que los intereses que se generen desde el 1 de julio 2023 al 31 de diciembre de 2023, serán pagados el 30 de junio de 2024.

La tasa de interés de los Bonos se pagará de la siguiente forma:

Año	Tasa de Interés
2023	2 %
2024	2 %
2025	2 %
2026	2.25 %
2027	3.75 %
2028 hasta la fecha de vencimiento	5 %

El remanente de los intereses dejados de pagar por aproximadamente B/. 1,518,472, se acumulará y serán pagados en la Fecha de Vencimiento.

Redención Anticipada: Habrá una penalidad del 1% por redención parcial o total durante los tres (3) primeros años. A partir del tercer año, no habrá penalidad.



FIDEICOMISO FID. 002-2023- FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá
AL 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

A continuación, se presenta el plan de pagos de esta serie garantizado por el Fideicomiso de Garantía, al 31 de diciembre de 2022:

Término	Descripción
Tasa de interés:	5% p.a.
Base de cálculo:	Días transcurridos entre 360
Pago de capital:	El pago de capital del préstamo será de acuerdo con el siguiente cronograma estimada de pago

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

Pago de interés: Los intereses devengados serán pagaderos los 30 de cada trimestre, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, hasta su fecha de vencimiento o su redención anticipada.

(b) Garantías del fideicomiso

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

- El efectivo disponible en las cuentas de concentración y en las cuentas de reservas.
- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre la Finca Folio N° 30330070, Código de Ubicación 4501 de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí del Registro Público de Panamá.
- De acuerdo con el Avalúo N° AV 55-6-21 (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 N° 30330070, Código de Ubicación 4501 de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí es de B/. 20,000,000.

FIDEICOMISO FID. 002-2023- FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

AL 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

(c) Cláusulas de incumplimiento

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

(d) Deberes del Fiduciario

- Aceptar y mantener durante toda la vigencia de la Emisión, las Primeras Hipotecas y Anticresis que se constituyen a su favor a título fiduciario mediante escritura pública, sobre los Bienes Inmuebles y sus mejoras.
- Aceptar y mantener la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento según Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento.
- Aceptar el endoso de las pólizas de seguros por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de mercado de las mejoras, o el cien por ciento (100%) de la suma adeudada a los acreedores, que reflejen los libros del Agente de Pago, Registro y Transferencia, en la fecha de renovación de las pólizas.
- Aperturar, mantener y administrar las Cuentas Fiduciarias.
- Efectuar las transferencias a la Cuentas de Remanentes.
- Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitidos ante una Declaración de Vencimiento Anticipado.
- Rendir cuenta al Fideicomitente, de su gestión administrativa de manera trimestral y al extinguirse el fideicomiso.

FIDEICOMISO FID. 002-2023- FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

AL 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

(1) Información general, Continuación

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

(2) Políticas de contabilidad significativas

(a) Base de Contabilidad

El Fiduciario registra las transacciones del Fideicomiso según requerimientos de información financiera del **FIDEICOMISO FID. 002-2023-FAG**, utilizando la base de costo histórico.

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

FIDEICOMISO FID. 002-2023- FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

AL 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

(b) Activos en Fideicomiso

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

(c) Depósitos en banco

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

(d) Deterioro del valor de activos no financieros

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

(e) Aportes al fideicomiso

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

(f) Retiros de aportes al fideicomiso

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

(3) Depósitos en bancos

Al 31 de diciembre de 2023, y al 31 de diciembre de 2022, los depósitos se encontraban constituido de la siguiente manera:

	2023	2022
Cuenta Corriente de Concentración de la Terminal de Transportes	B/. 2,853	B/. 6,939
Cuenta Corriente de Reserva de Capital e Intereses	3,272	48,750
Total	B/. 6,125	B/. 55,689

FIDEICOMISO FID. 002-2023- FAG
(Administrado por Banco Aliado, S.A.)
Panamá, República de Panamá

AL 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

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

- Cuenta de Concentración de la Terminal de Transportes, para depositar los flujos de los cánones de arrendamiento presentes y futuros, de los locales comerciales de la Terminal de Transporte.
- Cuenta de reserva de Capital e intereses la cual contará con un aporte inicial por el monto correspondiente para el pago de los intereses de los doce (12) primeros meses de la emisión de Bonos de la Serie A.
- Cuenta de Reserva de gastos de PH, en la cual El Fideicomitente realizó un aporte inicial y los fondos fueron utilizados para cubrir los gastos operativos y de mantenimiento del PH.

El saldo de las cuentas bancarias fiduciarias, al 31 de diciembre de 2022, es de B/. 55,689; mientras que al 31 de diciembre de 2023, es de B/. 6,125.

Valor razonable de los bienes inmuebles en garantía

Los bienes inmuebles dados en garantía que mantiene el Fideicomiso se presentan a su valor razonable, que corresponde a su valor de avalúo No. AV-55-06-21 (A) de fecha 15 de junio de 2021, emitido por la empresa Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO).

(4) Impuesto sobre la Renta

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

(5) Contingentes

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

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

Comité No. 50/2023

Informe con EEFF auditados a diciembre 2022

Fecha de comité: 9 de junio de 2023

Periodicidad de actualización: Anual

Sector Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis

Gabriel Sanada
gsanada@ratingspcr.com

Jose Ponce
jponce@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-20	dic-21	dic-22
Fecha de comité	06/08/2021	19/08/2022	09/08/2023
Bonos Corporativos garantizados	A	A	A
Bonos Corporativos no garantizados	BBB+	BBB+	BBB+
Perspectiva	Estable	Estable	Negativa

Significado de la calificación

Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de baja actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Categoría BBB. Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Racionalidad

La calificación se fundamenta en los holgados niveles de liquidez de la entidad derivados de un robusto capital de trabajo. La calificación también considera la ajustada solvencia consecuencia del déficit patrimonial tras las pérdidas acumuladas por los elevados costos de venta en periodos consecutivos. Por último, se considera la trayectoria y experiencia del emisor en el mercado inmobiliario panameño.

Perspectiva

Negativa

Resumen Ejecutivo

- **Generación Operativa de Efectivo:** Según proyecciones realizadas por FC Inmobiliaria, a diciembre 2022, se esperaba tener un flujo de caja operativo por B/. 27.6 millones, con lo cual, se planeaba pagar intereses y amortizar parte de la deuda; sin embargo, los gastos financieros del periodo fueron superiores a los proyectados, adicional a que se amortizó en su totalidad la deuda bancaria con el flujo proveniente de la emisión de bonos, obteniendo un déficit en el flujo e indicando un desempeño inferior al esperado.
- **Ajustada liquidez:** A diciembre de 2022, FC Inmobiliaria, S.A., cuenta con activos de corto plazo muy superiores a sus obligaciones inmediatas, lo que indica que cuenta con la capacidad para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo; no obstante, la mayor parte de estos activos corresponde a locales disponibles para la venta, dando a entender que su posición de liquidez es ajustada, y que depende de obtener un desempeño adecuado durante la emisión para lograr y mantener una adecuada liquidez.
- **Resultados negativos en indicadores de rentabilidad.** A diciembre 2022, FC Inmobiliaria continúa presentando déficits en niveles similares a los de diciembre 2021, tras vender locales por debajo de su costo de construcción, así



como por el aumento en los gastos financieros del periodo derivado de la emisión de los bonos de las series A y B para reestructurar la deuda bancaria que se pagó utilizando los fondos obtenidos con la emisión, por lo que, se continuó presentando una rentabilidad sobre activos negativa al igual que en diciembre 2021, por lo cual, este indicador no es representativo, dado que llevan dos periodos presentando pérdidas lo que provoca alteraciones en el indicador.

- **Mercado inmobiliario:** Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler para el tercer trimestre del año registraron un incremento interanual de 5.3%. Al igual que el sector de construcción, este ha mostrado un buen dinamismo durante el año, sin embargo, los precios de bienes raíces en Panamá luego de tener una caída de precios en 2020 su demanda ha ido creciendo de forma sostenida mostrando así una subida de precios, especialmente para los proyectos nuevos, asimismo, el alza en la inflación juega un papel importante en esa subida de precios y la proyección para 2023 podría mostrar un aumento general en los precios de bienes raíces en Panamá.
- **Experiencia del grupo:** La Empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte de esta provincia. Su oficina principal se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 este Paitilla, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
- **Sector económico:** En el distrito de David, las actividades económicas más importantes pertenecen al sector terciario o de servicios, seguidas por las actividades agropecuarias o del sector primario y, en último lugar se encuentran las actividades industriales, es decir, las correspondientes al sector secundario. A la fecha de análisis, la terminal de transporte ya se encuentra en funcionamiento, por lo cual, se espera una alta afluencia de turismo debido a que colinda con la frontera costarricense, proliferando el área comercial.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo de bonos, bonos convertibles y de acciones de proyectos y de empresas que tengan menos de tres años de historia representativa (Panamá) con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados de diciembre 2018 a diciembre 2022.
- **Emisión:** Prospecto Informativo del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, Informes de avance de obra, Avalúos.
- **Proyecciones:** Proyecciones Financieras de 2023 a 2029.

Contexto Económico

Luego de los efectos causados por la pandemia COVID-19 las expectativas de crecimiento económico mundial para 2022 eran favorables, aunque se temía que hubiera presiones sobre los precios como un efecto en la economía por las restricciones observadas en pandemia, aunque esto inicialmente fue considerado como algo transitorio, resultado algo que perduro en conjunto con el conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania, provocando así un nuevo aumento en los costos de los alimentos y energía. Aunado a lo anterior, hubo sanciones contra Rusia provocaron un aumento en los precios de los productos básicos, desde el petróleo hasta el trigo. Los países en vías de desarrollo que dependen de las importaciones de alimentos y energía se vieron especialmente afectados.

Así mismo, los cambios en política monetaria en Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para tener un control de la inflación; un efecto observado en la mayoría de bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevo a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década, de este modo, la reserva federal comenzó el año con 0.25% y al cierre de 2022 terminó ubicándose en 4.5%, siendo esta, la tasa de interés más alta que ha visto desde 2008. Según el banco mundial, se espera que en los primeros meses de 2023 se observen más aumentos en las tasas de interés y un ajuste en la inflación. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector financiero, considerando que durante 2023 se prevé una recesión en la economía lo cual puede afectar en la generación de empleos de la región.

Por su parte, para la región de América Latina y el Caribe, según estudios realizados por el fondo monetario internacional (FMI) menciona sobre la evolución de la región y como los efectos del conflicto geopolítico ya mencionado han afectado a la misma, si bien, la respuesta de los bancos centrales para contener la inflación fue rápida y ayudo a contener las presiones en los precios para finales de 2022 está aún permanece alta, asimismo, se prevé que la actividad económica se desacelere en la región durante los primeros meses de 2023. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es una desaceleración en el crecimiento proyectando en 1.7% para la economía mundial, después de haber crecido más de un 4% en 2022. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía. Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con retos importantes a un nivel social puesto que tiene bajos niveles de escolaridad que pueden afectar en su desarrollo, en cuando a un panorama económico, los ingresos fiscales continúan mejorando registrando al primer semestre del año un aumento del 7.8%, se prevé que en un mediano plazo el crecimiento el PIB panameño se estabilizara en torno al 5%, impulsado por la inversión y el consumo privado, mientras que la inversión y el consumo públicos deberían moderarse en un contexto de consolidación fiscal. Por otra parte, al tercer trimestre de 2022, las actividades económicas que presentaron un incremento mayor fueron pesca (+25.4%), Hoteles y restaurantes



(+23.1%), construcción (17.6%), comercio al por mayor y al por menor (+13.1%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (+12.7%). Cabe destacar que los sectores hoteles y restaurantes y construcción fueron de los más afectados durante la pandemia, pero luego de la reactivación económica estos se han recuperado más que el resto y actualmente cuentan con un potencial muy alto para convertirse en pilares de la economía panameña.

La economía panameña al cierre de 2022 fue liderado por el buen desempeño que tuvo los sectores de construcción, comercio y la industria manufacturera, si bien la perspectiva que se tiene para 2023 se visualiza como un año cargado de retos debido a al alza en la tasa de interés y la recesión económica, según proyecciones del FMI la inflación en Panamá se situaría en 3% siendo una de las más bajas en la región por lo que se espera que los efectos ya mencionados no afecten de una forma considerable al país.

Contexto Sector

El impacto de la pandemia COVID-19 afectó a todas las actividades económicas a nivel global, siendo el sector de construcción e inmobiliario uno de los más afectados debido a que todos los proyectos quedaron en pausa. Luego de la reactivación económica que hubo en 2021 gracias al levantamiento de medidas y el ágil esquema de vacunación en el país, los proyectos pudieron continuar mostrando así una recuperación en el sector la cual continuó durante todo 2021 y principios de 2022. Aunado a lo anterior, al tercer trimestre de 2022, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción se situó en B/1,067 millones, mostrando así un incremento interanual del 17.6%, representando un 9.4% del total del producto interno bruto (PIB). El sector de construcción tiene un alto potencial para seguir creciendo y, asimismo, apoyar en la generación de empleos. Aunado al párrafo anterior, para lograr ese crecimiento buscado en el sector, el presidente de la Cámara Panameña de Construcción (CAPAC) en la última conferencia CAPAC Expo Hábitat celebrada a finales de septiembre 2022, señaló que para lograr ese objetivo se necesita mayores niveles de inversión tanto pública, como privada.

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler para el tercer trimestre del año registraron un incremento interanual de 5.3%. Al igual que el sector de construcción, este ha mostrado un buen dinamismo durante el año, sin embargo, los precios de bienes raíces en Panamá luego de tener una caída de precios en 2020 su demanda ha ido creciendo de forma sostenida mostrando así una subida de precios, especialmente para los proyectos nuevos, asimismo, el alza en la inflación juega un papel importante en esa subida de precios y la proyección para 2023 podría mostrar un aumento general en los precios de bienes raíces en Panamá.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales están segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- **Residencial:** El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- **Comercial:** El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- **Industrial:** El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y está fuertemente influenciado por variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país, el ingreso promedio de las familias, las tasas de interés de la política monetaria, el crecimiento poblacional, entre otras.


Aunado a lo anterior, el sector inmobiliario cierra el año con un buen dinamismo económico a raíz de la alta demanda que hubo, pese al alza en la inflación que como consecuencia trajo un incremento en cierta parte del sector inmobiliario, se espera que el sector continúe recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres, a raíz de los precios accesibles de los apartamentos en la ciudad, en ese sentido los inversionistas recomiendan invertir en bienes y raíces mientras sea en la ciudad de Panamá.

Análisis de la institución

Reseña

F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.5,239 del 21 de mayo de 2002, de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 353954, Imagen 1 y Ficha 417872 de la sección mercantil. La Empresa no ha generado transacciones en el estado de operaciones.

La Empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte de esta provincia. Su oficina principal se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 este Paitilla, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, República de Panamá.



Gobierno Corporativo

PCR efectuó un análisis respecto a las prácticas de gobierno corporativo de FC Inmobiliaria, S.A. A la fecha de análisis, el capital social autorizado de FC Inmobiliaria S.A. consta de quinientas (500) acciones comunes sin valor nominal. A diciembre 2022 la junta directiva de la compañía se compone de la siguiente manera:

JUNTA DIRECTIVA	
Nombre	Cargo
Marie Ordoñez	Director / Presidente
Vina Irene Alveo	Director / Secretario
Omar Defort	Director / Tesorero
Juan Carlos Fabrega	Director / Sub Tesorero
David Alberto Davarro	Director / Vocal
Alejandro Alemán	Director / Vocal

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

PCR efectuó un análisis respecto a las prácticas de Gobierno Corporativo de FC Inmobiliaria, S.A. y la compañía, dentro de su escritura pública comunica que sus directores tendrán funciones y ejercerán los poderes específicos consignados en los estatutos de la sociedad y no será necesario ser accionista para ser director. Adicional podrán tener cualquier cargo remunerado en la sociedad, aparte del cargo de director.

Por su parte, la compañía indica que FC Inmobiliaria es un vehículo para la construcción por lo que a la fecha de análisis no se ha implementado una política de dividendos al iniciar operaciones, tampoco un organigrama formal de la entidad y no posee empleados. A diciembre de 2022, la composición accionaria de FC se detalla de la siguiente manera:

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

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

Por otro lado, FC Inmobiliaria es 55% de propiedad de las sociedades Bienes Raíces del Oeste, S.A. y Unirev Invest, Corp., y 45% de propiedad de las sociedades Auto Repuestos Lafayette, S.A., Fundación HHAHIM, Dayavi, S.A. y BOMACHIRI, S.A., todas constituidas bajo las leyes de la República de Panamá, como se detalla a continuación:



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

Operaciones y Estrategias

La actividad principal de FC Inmobiliaria, S.A. es aquella de gestionar la construcción y administración del proyecto en construcción Federal Mall y la Estación de Transporte.

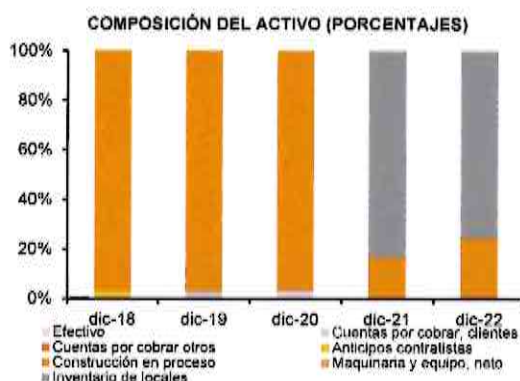
La misión de la entidad es: "Brindar a nuestros clientes un servicio personalizado, con el compromiso de satisfacer plenamente sus necesidades en la compra de inmuebles comerciales. Nuestros proyectos comerciales se llevan a cabo con altos estándares de calidad y superan las expectativas de los comerciantes y público en general. Creamos sitios de referencia para el disfrute familiar y alto tráfico comercial. Contamos con un equipo de trabajo motivado y capacitado, obteniendo de esta manera un buen rendimiento económico a los inversionistas, garantizando así nuestro crecimiento constante y posicionamiento."

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

Análisis Financiero¹

Activos

Para diciembre de 2022, FC Inmobiliaria presentó una reducción de B/. 45.5 millones (-25.0%) en sus activos respecto al año 2021, como consecuencia de que se continuó vendiendo locales por debajo de su costo, además del cobro de las cuentas por cobrar a clientes por B/. 1.9 millones (-43.4%). Entre los activos más importantes se encuentran el inventario de locales para la venta por B/. 95.1 millones (-35%), y la construcción en proceso con un monto de B/. 29.8 millones correspondiente a la estación de transporte, y estas 2 cuentas en conjunto representan el 91.4% del total del activo de la entidad; cabe mencionar que, tras la venta de locales durante 2022, la participación de dicha cuenta se redujo, mientras que por la reducción del activo total aumentó la participación de la construcción en proceso, y la composición de los activos presenta un comportamiento similar al de diciembre 2021.

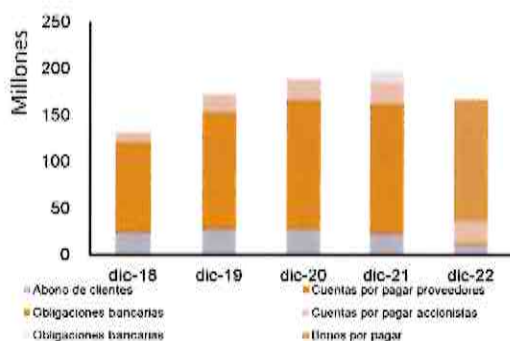


Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

Pasivos y Patrimonio

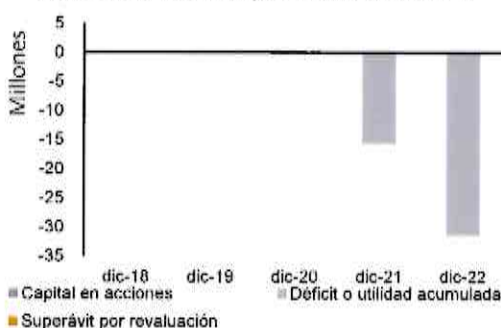
A diciembre de 2022, FC Inmobiliaria presentó pasivos por un monto de B/. 167.9 millones, reduciéndose en B/. 29.9 millones (-15.1%) respecto al periodo anterior, como consecuencia del pago de las obligaciones bancarias tanto de corto como largo plazo, y el traslado de dicha deuda hacia bonos corporativos, junto con la reducción de B/. 10.9 millones (-49.4%) de los depósitos por parte de clientes y de las cuentas por pagar a proveedores que se redujeron en B/. 4.2 millones (-72.6%). Por su parte, el déficit patrimonial incrementó en +1 vez, como consecuencia del aumento en las pérdidas acumuladas tras la pérdida del periodo por la venta de locales por debajo del costo de estos, siendo este el segundo periodo consecutivo con pérdidas superiores a los B/. 15 millones.

COMPOSICIÓN DEL PASIVO (MILLONES DE B/.)



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

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO (MILLONES DE B/.)

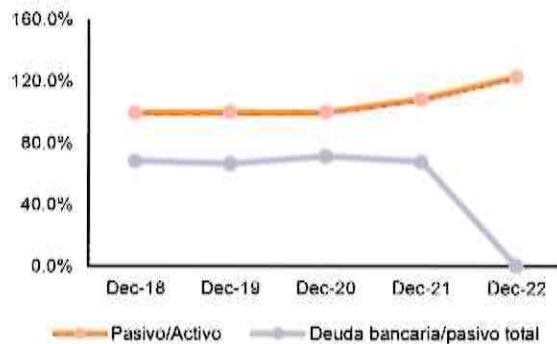


¹ El análisis financiero se basó en los Estados Financieros de FC Inmobiliaria, S.A.

Solvencia y Endeudamiento

Al evaluar el patrimonio, se cuenta con un aporte inicial de B/. 10 miles junto con un superávit por revaluación por B/. 119.6 miles, mientras que como consecuencia de las pérdidas acumuladas de los periodos anteriores y el de análisis se cuenta con un déficit acumulado de -B/. 31.4 millones, lo que posiciona al patrimonio negativo con un total de -B/. 31.2 millones, incrementando el déficit patrimonial en 1 vez. Por su parte, tras el pago de las obligaciones bancarias y la reducción en los depósitos de clientes, y siendo dicha disminución en las obligaciones contrarrestada por la emisión del programa de bonos llevó a un decremento en el pasivo de la entidad. En consecuencia, la entidad presentó una solvencia negativa de -4.4 veces y un endeudamiento también negativo de 5.4 veces, indicando que la entidad cuenta con una ajustada solvencia, mientras que el pasivo presenta un valor de 1.2 veces el monto de activo, lo que indica que la entidad cuenta con un ajustado patrimonio.

EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL



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

Liquidez y Flujo de Efectivo

Al cierre de 2022, FC Inmobiliaria presentó activos de corto plazo por un monto de B/. 104.3 millones, B/. 47.3 millones menos que en 2021 (-31.2%) y se componen principalmente por inventario de locales disponibles para la venta, cuyo monto se redujo en B/.51.2 millones (-35.0%) tras la venta de estos durante el periodo. Por otro lado, los pasivos corrientes se redujeron en B/. 27.8 millones (-67.5%) respecto al periodo anterior, consecuencia de la reducción de los depósitos de clientes, así como el pago de las obligaciones bancarias en su totalidad tras la emisión del programa de bonos corporativos, resultando en un monto de B/. 13.4 millones. Cabe mencionar que el capital de los bonos son pagaderos al vencimiento. Como resultado de lo anterior, la liquidez de la entidad fue de 7.8 veces, indicando una posición holgada; no obstante, el excluir el inventario de locales de los activos corrientes, la liquidez es de 68.7%, indicando una ajustada posición respecto a las obligaciones en el corto plazo para el pago correspondiente de las mismas.

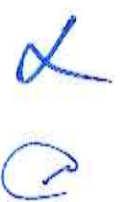
Del mismo modo, el capital de trabajo² se redujo como consecuencia de la disminución en los activos líquidos, posicionándose en B/. 90.9 millones; sin embargo, dicho capital corresponde en su mayoría al inventario de locales para la venta, y al omitir dichos locales, se cuenta con un saldo negativo, demostrando una ajustada posición respecto a las obligaciones inmediatas.

EVOLUCIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO



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

² Pasivo Corriente – Activo Corriente



Resultados Financieros

A diciembre de 2022, FC Inmobiliaria registró ingresos por ventas de locales por un monto de B/. 42.3 millones, creciendo en B/. 14.3 millones +(51.2%) respecto a diciembre 2021, debido a que la construcción del centro comercial ya fue concretada. Adicionalmente, se percibieron ingresos en otros rubros por un monto de B/. 314.1 miles; B/.1.1 millones menos que en 2021 (-77%), los cuales consisten en alquileres de locales y otros ingresos.

Por otro lado, los costos de ventas totalizaron un monto de B/.51.0 millones, aumentando en B/. 7.1 millones (+16.3%) respecto a diciembre de 2021 tras el aumento en las ventas de locales y los gastos por honorarios incrementaron en B/. 87.1 miles (+9.7 veces). De igual forma, para el pago de la deuda bancaria, se realizó la emisión del programa de bonos corporativos, por lo que los gastos financieros correspondientes a los intereses de la emisión totalizaron un monto de B/. 6.1 millones. Como resultado, la compañía registró una pérdida neta de B/. 15.7 millones, una cifra similar a lo obtenido en diciembre de 2021, manteniendo las pérdidas en niveles similares. Cabe mencionar que la pérdida en cuestión es provocada principalmente por la venta de locales por debajo del costo de construcción de estos, repercute en la rentabilidad de sus operaciones.



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

Rentabilidad

A diciembre 2022, como consecuencia principalmente, de la venta de locales por debajo de su costo, así como por los gastos financieros, FC Inmobiliaria registró una pérdida de B/. -15.8 millones, una pérdida levemente superior a la de diciembre de 2021 (B/. -15.6 millones). Por otro lado, los activos se redujeron en un -25.4% hasta totalizar B/. 135.8 millones tras la venta de locales por un valor de B/. 51.2 millones, mientras que el patrimonio continuó reflejando un déficit, tras las pérdidas presentadas en los últimos dos años por la venta de locales por debajo de su costo. Por lo anterior, la entidad presentó una rentabilidad sobre activos (ROA) negativa, derivado de la pérdida del periodo y por el lado del patrimonio, la rentabilidad sobre capital (ROE), no son representativos, ya que se cuenta con un patrimonio negativo por segunda vez consecutiva como consecuencia de las pérdidas registradas, lo que provoca que dichos indicadores no puedan ser analizados.



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

Instrumento calificado

Bonos Corporativos Rotativos

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

	Características
Emisor	F.C. Inmobiliaria, S.A.
Estructurador	Prival Bank, S.A.
Tipo de Valor	Programa Rotativo de Bonos Corporativos.
Monto	El monto del programa será hasta por ciento ochenta millones de dólares (US\$180,000,000.00).
Plazo	10 años
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América
Uso de fondos	Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para los siguientes usos (i) Repago de deuda bancaria, (ii) Repago de emisiones futuras, (iii) inversiones de capital y (iv) recursos líquidos para capital de trabajo
Precio	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado.
Pago de capital	Una vez transcurrido el periodo de gracia, si lo hubiere, el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de cada Serie se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante un cronograma de amortizaciones a capital en caso de pagos periódicos, con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales
Garantías	Los Bonos podrán ser garantizados o no por un Fideicomiso de Garantía. El Emisor determinará, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, si alguna de las Series estará garantizada o no. La información sobre las garantías, en caso de haberlas, de cualquiera de las Series, será remitida por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que el mismo sea analizado y aprobado por esta.
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Prival Bank, S.A.
Agente Fiduciario	Prival Trust, S.A.

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

Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos a su entera discreción, parcial o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de estas según lo estipulado en los Suplementos al Prospecto Informativo de cada Serie. Cualquier Redención Anticipada, ya sea parcial o total, podrá ser efectuada en cualquier fecha. No habrá penalidad para las redenciones parciales y totales de cada una de las Series de los Bonos. Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Emisión. En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente los Bonos de una de las Series o la totalidad de las mismas, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, mediante un aviso con no menos de siete (7) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en un periódico de amplia circulación en la República de Panamá, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

No habrá un monto mínimo para las redenciones parciales de los Bonos. En caso de existir límites para las redenciones parciales de los Bonos de las Series

Uso de los Fondos

Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie del Suplemento Informativo. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para los siguientes usos (i) Repago de deuda bancaria, (ii) Repago de emisiones futuras e (iii) inversiones y de capital de trabajo y (iv) recursos líquidos para capital de trabajo.

Garantías

El emisor estima colocar como garantías a las series que correspondan, la Primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles que representan al menos 54,416 Mt2 en el centro comercial Federal Mall el cual a la fecha de análisis posee un valor de mercado de B/. 280 millones y de B/.238 millones por venta rápida, adicional se pueden considerar una cuenta reserva y la cesión incondicional e irrevocable del noventa y cinco por ciento (95%) de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía.

Proyecciones Financieras

Para FC Inmobiliaria, S.A. se utilizaron los flujos de efectivo proyectados para las operaciones de Federal Mall desde el año 2023 hasta julio del año 2029 en el vencimiento de los bonos de la serie B. FC Inmobiliaria, S.A. es el responsable de la preparación y presentación de las proyecciones para los años estimados, así como los supuestos en los que las mismas se basan. Es importante mencionar que, a diciembre 2022, se vendieron locales por debajo de su costo, lo que generó resultados negativos.

Los ingresos proyectados consisten en la venta y alquiler de locales comerciales disponibles para la venta, los cuales cuentan con un área de 42,547mt², y se espera venderlos entre 2023 y 2029, a un precio promedio de B/. 3,998.19 por metro cuadrado, mientras que los locales que sean arrendados estarían devengando un alquiler de entre B/. 15 y B/. 30 por metro cuadrado. Asimismo, los gastos proyectados consisten en el pago de intereses de la emisión, en donde en los primeros años de la proyección se obtendrá préstamos bancarios, mientras que a partir del año 2025 los costos de la emisión ya estarían siendo pagados a partir de los flujos propios de la operación.

Los ingresos por alquiler de locales se determinaron bajo el supuesto que los locales que no sean vendidos serán dados en alquiler durante el tiempo que tome venderlos. Asimismo, se espera que la venta de locales se mantenga en crecimiento entre los años 2023 y 2025, mediante la cual se obtendrán los flujos para el pago de las obligaciones correspondientes a la emisión. Es importante mencionar que los flujos proyectados por ventas y alquileres dependerán del comportamiento que tenga el mercado, así como de la situación económica de Panamá.

Al evaluar los Estados financieros de FC Inmobiliaria, S.A. a diciembre 2022, los ingresos por venta de locales totalizaron B/. 42.3 millones, sin embargo, las ventas se efectuaron a precios inferiores al costo de construcción, por lo que en el periodo se registraron pérdidas, al igual que en el año 2021. De igual forma, los gastos más fuertes en el periodo fueron los gastos por el pago de los intereses de la emisión, así como la amortización del total de la deuda bancaria. En lo que respecta a los gastos administrativos, en 2022, estos totalizaron B/. 367.5 miles, y para el flujo proyectado, se estima que estos sean del 5% del total de los ingresos por alquiler de locales comerciales. Para los periodos proyectados, el modelo no contempla amortización de la deuda en los flujos.

(Cifras en miles de B/.)	2022 Real	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Efectivo Inicial	46	181	188	164	674	1,747	3,731	4,661
Ingresos	42,625	479	2,608	2,938	3,454	5,344	5,601	3,719
Venta	42,311	106	1,791	1,390	1,029	1,673	1,061	638
Alquiler	314	373	817	1,548	2,426	3,671	4,540	3,081
Costos de venta	51,048	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de operación	-24,066	912	2,915	2,288	1,782	1,759	1,071	459
Gastos	-24,073	912	2,915	2,288	1,782	1,759	1,071	459
Depreciación	8	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja operativo	15,643	-433	-307	650	1,673	3,584	4,530	3,261
EBITDA	-8,430	-433	-307	650	1,673	3,584	4,530	3,261
Aporte Bancario	0	439	465	0	0	0	0	0
Arrendamiento	-8	0	0	0	0	0	0	0
Bonos	130,926	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones bancarias	-146,050	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar	-1,466	0	0	0	0	0	0	0
Cuentos por pagar, accionistas	1,079	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja de financiamiento	-15,518	439	465	0	0	0	0	0
Reclasificación maquinaria	11	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja de inversión	11	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial	46	181	6	24	74	147	131	11
Efectivo generado	135	6	158	650	1,673	3,584	4,530	3,261
Caja acumulada	181	188	164	674	1,747	3,731	4,661	3,272
Amortización de deuda bancaria	15,124	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	6,096	4,770	4,408	3,756	3,053	2,506	1,929	742
Flujo de caja consolidado	135	7	21	377	437	703	1,021	58
Flujo de caja/gastos financieros	0.03	0.04	0.04	0.18	0.57	1.49	2.42	4.41

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



Indicadores	2022 Real	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Deuda	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000
EBITDA	-8,430	-433	-307	650	1,673	3,584	4,530	3,261
Gastos financieros	6,096	4,770	4,408	3,756	3,053	2,506	1,929	742
Deuda/EBITDA	-16	-307	-433	205	80	37	29	41
EBITDA/Deuda	-0.06	N/A	N/A	0.005	0.01	0.03	0.03	0.02
EBITDA/gastos financieros	-1.38	-0.09	-0.07	0.17	0.55	1.43	2.35	4.39

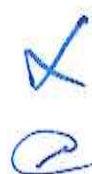
Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad con las cifras proyectadas sobre ingresos y gastos de FC Inmobiliaria para los años de 2027 a 2029 con el fin de determinar las variaciones necesarias para que la cobertura sobre gastos financieros se ajuste a una vez. Para ello, es necesario que los ingresos se reduzcan en un 15% combinado con un aumento del 10% en los gastos operativos, con lo que se llegaría a 1.04 veces para 2027, mientras que para 2028 dicha variación provocaría una cobertura adecuada y en 2029 se tendría una cobertura holgada de 3.6 veces los gastos por intereses. Se afectaron dichas variables dado que son las más sensibles al cambio según el giro de FC Inmobiliaria, además que los ingresos pueden ser afectados por condiciones de mercado, mientras que los gastos administrativos pudieran aumentar por diversas razones, como fue el aumento sufrido en 2022. Se sensibilizaron los años en cuestión dado que son los únicos periodos en los cuales se tiene una cobertura de 1 o mas veces sobre los gastos financieros.

Indicadores	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Deuda	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000	133,000
Ingresos	479,146	2,607,600	2,937,566	3,454,181	4,542,053	4,760,752	3,161,177
EBITDA	-433	-307	650	1,673	2,607	3,583	2,657
Gastos financieros	4,770	4,408	3,756	3,053	2,506	1,929	742
Deuda/EBITDA	-307	-433	205	80	61	37	50
EBITDA/Deuda	N/A	N/A	0.005	0.01	0.02	0.03	0.02
EBITDA/gastos financieros	-0.09	-0.07	0.17	0.55	1.04	1.86	3.58

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



BALANCE GENERAL

FC INMOBILIARIA, S.A.					
Cifras en Balboas	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	274,952	145,994	5,667,906	45,937	181,359
Cuentas por cobrar, clientes	0	0	0	4,397,969	2,487,866
Cuentas por cobrar otros	0	272,022	272,022	272,022	0
Gastos pagados por anticipado	0	0	0	0	555,092
Inventario de locales	0	0	0	146,310,572	95,107,346
Otros activos	0	0	0	0	5,981,836
Anticipos contratistas	3,574,718	917,331	489,450	0	0
Total Activos Corrientes	3,849,670	1,335,347	6,429,378	151,581,592	104,313,499
Activos no corrientes					
Construcción en proceso	128,679,582	171,914,621	183,113,031	29,488,044	29,771,643
Maquinaria y equipo, neto	66,176	50,180	34,329	18,681	0
Gastos pagados por anticipado	2,850	195,837	234,989	0	0
Cuentas por cobrar afiliada	0	166,413	364,769	1,087,750	2,553,256
Total activos no Corrientes	128,748,608	172,327,051	183,747,118	30,594,475	32,324,899
Total de activos	132,598,278	173,662,398	190,176,496	182,176,067	136,638,398
Pasivos Corrientes					
Obligaciones bancarias	0,00	0,00	0,00	12,000,000	0
Cuentas por pagar proveedores	6,689,073	10,526,427	3,887,937	5,836,470	1,598,392
Gastos acumulados por pagar	2,914	8,776	1,978	7,368	34,847
Cuentas por pagar, retenciones contratistas	1,070,973	1,586,059	1,893,609	1,242,589	553,771
Arrendamiento financiero	12,405	9,631	8,355	8,206	0
Total pasivos corrientes	31,353,319	39,073,966	32,274,911	41,233,979	13,391,988
Pasivos no Corrientes					
Obligaciones bancarias	90,379,408	115,246,311	135,577,719	134,049,757	0
Cuentas por pagar accionistas	10,708,234	19,210,106	22,210,106	22,475,400	23,554,685
Cuentas por pagar, relacionadas	877	90	144	332	377
Arrendamiento financiero	33,624	26,105	22,647	0	0
Bonos por pagar	0	0	0	0	130,925,672
Depósitos de Clientes	23,577,954	26,943,073	26,483,032	22,122,628	11,188,280
Total pasivos no corrientes	101,122,143	134,481,612	157,810,616	156,525,489	154,480,734
Total pasivos	132,475,462	173,555,578	190,085,527	197,759,468	167,872,722
Capital en acciones	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Déficit o utilidad acumulada	-6,663	-22,659	-38,510	-15,712,880	-31,363,803
Superávit por revaluación	119,632	119,632	119,632	119,632	119,632
Impuesto complementario	-153	-153	-153	-153	-153
Total Patrimonio	122,816	106,820	90,969	-15,583,401	-31,234,324
Total pasivo y patrimonio	132,598,278	173,662,398	190,176,496	182,176,067	136,638,398

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

ESTADO DE RESULTADOS

FC INMOBILIARIA, S.A.					
Cifras en Balboas	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22
Derecho de utilización - Locales Comerciales	0	0	0	27,978,310	42,311,187
Costo de ventas	0	0	0	-43,902,335	-51,047,729
Total de ingresos	0	0	0	-15,924,025	-8,736,542
Gastos administrativos y generales					
Honorarios profesionales	0	0	22,655	9,000	96,061
Depreciación	7,726	15,996	15,851	15,648	7,919
Total de gastos generales y administrativos	7,726	15,996	43,731	25,321	367,488
Otros ingresos	0.0	0.0	73,205	1,366,160	314,120.0
Gastos financieros	0.0	0.0	-45,325	0	6,096,290.0
Total otros ingresos	0.0	0.0	28	1,366	-5,782.2
Utilidad (pérdida) antes de impuesto	-7,726	-15,996	-15,851	-14,583,186	-14,886,200
Impuesto sobre la renta	0.0	0.0	0.0	1,055,914.0	764,723.0
Utilidad (pérdida) neta	-7,726	-15,996	-15,851	-15,639,100	-15,650,923

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

Ratios Financieros	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22
Rentabilidad					
ROE	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ROA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Liquidez					
Capital de Trabajo	-27,504	-37,739	-25,846	110,348	90,922
Razón Circulante	12.3%	3.4%	19.9%	367.6%	778.9%
Solvencia					
Pasivo/Activo	99.9%	99.9%	100.0%	108.6%	122.9%
Solvencia patrimonial (activo/patrimonio)	1079.65	1625.75	2090.56	-11.69	-4.37
Endeudamiento patrimonial	1078.65	1624.75	2089.56	-12.69	-5.37
Deuda bancaria/pasivo total	68.2%	66.4%	71.3%	67.8%	0.0%

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

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA.

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, LICENCIADO RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, Notario Público Sexto del Circuito de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (4-157-725), comparecieron MARIE ALEJANDRA ORDOÑEZ CHEA, Mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos noventa - ocho ciento setenta y nueve (8-490-869). VIRNA IRENE ALVEO, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho - trescientos setenta y cinco - trescientos veinticinco (8-375-325), y OMAR DEFORT, Varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho- setecientos treinta y uno - ciento setenta y tres (8-731-173), presidente, secretario y tesorero, respectivamente de FC INMOBILIARIA, S.A., sociedad anónima inscrita en la ficha cuatro uno siete ocho siete dos (417872), documento REDI tres cinco tres nueve cinco cuatro (353954), de la sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá. Distrito de Panamá, provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:

A. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintitrés (2023).

B-Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, modificados mediante ley 67 de uno (1) septiembre de 2011 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe nos sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueran hechas.

C. Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición

Handwritten signature or initials in blue ink.

1 financiera y los resultados de las operaciones de FC INMOBILIARIA, S.A., para el periodo
2 correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de
3 diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----
4 -D. Que los firmantes: -----
5 d1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.--
6 d2 Han diseñado los mecanismos de control interno que toda la información de importancia
7 sobre FC INMOBILIARIA, S.A., Sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el
8 periodo en el que los reportes han sido preparados. -----
9 d3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90)
10 días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----
11 d4 Han presentado en los Estados Financiero sus conclusiones sobre la efectividad de los
12 controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha, -----
13 E.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de FC INMOBILIARIA, S.A., Y
14 al comité de auditoría (o a quien funciones equivalente) lo siguiente -----e1 Todas las deficiencias
15 significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que
16 pueden afectar negativamente la capacidad de FC INMOBILIARIA, S.A., para registrar,
17 procesar y reportar información financiera, he indicado a los auditores cualquier debilidad
18 existente en los controles que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos
19 de FC INMOBILIARIA, S.A. -----e2 Cualquier fraude, de importancia o no, que
20 involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución
21 de los controles internos de FC INMOBILIARIA, S.A.-----
22 -F.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de
23 cambio significativos en los controles internos de FC INMOBILIARIA, S.A. O cualesquiera otros
24 factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de
25 su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o
26 debilidades de importancia dentro de la empresa -----
27 G. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del mercado de
28 valores y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso Testimonio regulado por el
29 artículo 385 (segundo texto Único) del código Penal. -----
30 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos

Handwritten signature or initials in blue ink.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 instrumentales señores CLIFFORD BERNARD, con cédula de identidad personal número ocho-
2 cuatrocientos dos - cuatrocientos diecinueve (8-402-419) y CARLOS CALERO con cédula de
3 identidad personal número ocho- novecientos cincuenta y ocho- mil quinientos ochenta y uno
4 (8-958-1581) ambos mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para
5 el cargo, la encontraron conforme, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la
6 firmaron todos para constancia, con los testigos, ante mí, el notario que doy fe.....

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

8 
9
10

MARIE ALEJANDRA ORDOÑEZ CHEA

11 
12

VIRNA IRENE ALVEO


13 
14

OMAR DEFORT

15
16
17 TESTIGOS POR LA NOTARIA

18 
19
20

CLIFFORD BERNARD

21 
22
23

CARLOS CALERO

24 
25
26

LIC. ZULMIRA INÉS CARRERA YEE
Notaria Pública Sexta
Primera Suplente





REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Marie Alejandra
Ordoñez Chea

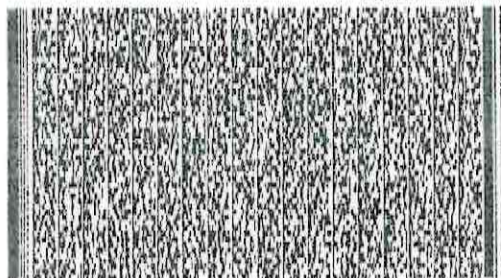


NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 09-MAY-1975
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F. DONANTE TIPO DE SANGRE: A-
EXPEDIDA: 30-MAY-2016 EXPIRA: 30-MAY-2026

8-490-869



TE TRIBUNAL
ELECTORAL



8-490-869



N106P2HA0332D4

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Virna Irene
Alveo Ortega



8-375-325

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 05-ABR-1987
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 06-ABR-2021 EXPIRA: 06-ABR-2036



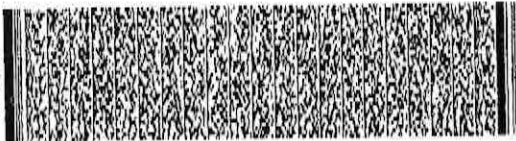
Virna Irene Alveo Ortega

TE TRIBUNAL
ELECTORAL

[Signature]
DIRECTOR NACIONAL DE REGISTRO



8-375-325



4398EN0163

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Omar Carol
Defort Rodriguez**



8-731-173

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 23-MAY-1979
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 30-MAY-2017 EXPIRA: 30-MAY-2027

